

INICIATIVA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL PARA LAS COLONIAS LOMAS ALTAS, LOMAS DE REFORMA, REAL DE LAS LOMAS Y PLAN DE BARRANCAS EL CUAL QUEDA CONTENIDO COMO PARTE INSEPARABLE DEL PROGAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO AV. CONSTITUYENTES NO. 1100, COLONIA LOMAS ALTAS, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11950, CIUDAD DE MÉXICO

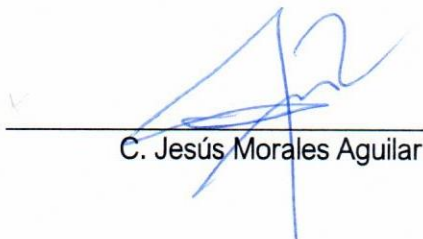
DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en los dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Jesús Morales Aguilar, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LAS COLONIAS "LOMAS ALTAS, LOMAS DE REFORMA, REAL DE LOMAS, Y PLAN DE BARRANCAS", EL CUAL QUEDA CONTENIDO COMO PARTE INSEPARABLE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN "MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 11 DE NOVIEMBRE DE 1992 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES NO. 1100, COLONIA LOMAS ALTAS, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11950, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR UNA ZONIFICACIÓN HM/8/70, HABITACIONAL MIXTO, SERVICIOS EDUCATIVOS DE EDUCACIÓN BÁSICA, MEDIA SUPERIOR, SUPERIOR Y POSGRADO; SERVICIOS CULTURALES; OFICINAS Y HELIPUERTO, 8 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 70% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 32,030.28 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".

ATENTAMENTE


C. Jesús Morales Aguilar



COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

R/2 Carpeta

FOLIO:

00002829

FECHA:

13/4/23

HORA:

12:55 h

RECIBIÓ:

Cony

Se recibe con copia original, consta compromiso y demás archivos en copia simple y USB

DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESENTE

Yo, C. Jesús Morales Aguilar señalo como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos el ubicado en Av. Constituyentes No. 1100, Col. Lomas Altas, C.P. 11950, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante usted la documentación relacionada con la Iniciativa Ciudadana Denominada: *"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LAS COLONIAS "LOMAS ALTAS, LOMAS DE REFORMA, REAL DE LOMAS, Y PLAN DE BARRANCAS", EL CUAL QUEDA CONTENIDO COMO PARTE INSEPARABLE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN "MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 11 DE NOVIEMBRE DE 1992 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES NO. 1100, COLONIA LOMAS ALTAS, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11950, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR UNA ZONIFICACIÓN HM/8/70, HABITACIONAL MIXTO, SERVICIOS EDUCATIVOS DE EDUCACIÓN BÁSICA, MEDIA SUPERIOR, SUPERIOR Y POSGRADO; SERVICIOS CULTURALES; OFICINAS Y HELIPUERTO, 8 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 70% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 32,030.28 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN"* con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar los siguientes documentos:

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Contrato de Compraventa 4,258
- 1.2 Acta Constitutiva 8,290
- 1.3 Poder Notarial 41,836
- 1.4 CUZUS Folio 8547-151BORF22
- 1.5 Manifestación de Construcción
- 1.6 CANO Folio 534-2022
- 1.7 Copia Certificada INE C. Jesús Morales Aguilar



ANEXO ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico

2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

ARQ-01

ARQ-02

ARQ-03

ARQ-04

ARQ-05

ARQ-06

ARQ-07

ARQ-08

ARQ-09

ARQ-10

ARQ-11

ARQ-12

ARQ-13

ARQ-14

ARQ-15

ARQ-16

2.3 Catálogos del anteproyecto

2.3.1 Catálogo Humanitree

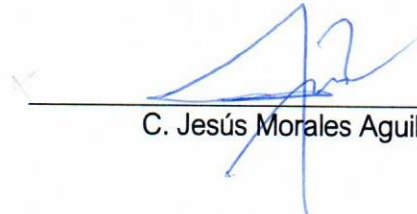
2.3.2 Catálogo Universidad de la Libertad

2.3.3 Catálogo Centro Ricardo Salinas Pliego

Los documentos antes mencionados se entregan en copia simple, a excepción de la copia certificada ante notario de la Identificación oficial del C. Jesús Morales Aguilar.

Sin más por el momento, agradeciendo de antemano sus atenciones y en espera de su respuesta, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE



C. Jesús Morales Aguilar

INICIATIVA DE DECRETO

Por la cual se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo para cambio de Uso de Suelo

Av. Constituyentes No. 1100, Col. Lomas Altas, Alc. Miguel Hidalgo, C.P. 11950,
Ciudad de México.

Índice

I	Denominación del decreto propuesto	6
II	Objetivo del decreto propuesto	6
III	Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;.....	7
IV	El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos; .	8
V	Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;	9
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	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;	65
VIII	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	80
IX	Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la Iniciativa de Decreto;	80
X	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.....	80
XI	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.	81
XII	Bibliografía	82

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL PARA LAS COLONIAS LOMAS ALTAS, LOMAS DE REFORMA, REAL DE LAS LOMAS Y PLAN DE BARRANCAS EL CUAL QUEDA CONTENIDO COMO PARTE INSEPARABLE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES NO. 1100, COLONIA LOMAS ALTAS, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11950, CIUDAD DE MÉXICO.

DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Jesús Morales Aguilar, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LAS COLONIAS “LOMAS ALTAS, LOMAS DE REFORMA, REAL DE LOMAS, Y PLAN DE BARRANCAS”, EL CUAL QUEDA CONTENIDO COMO PARTE INSEPARABLE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN “MIGUEL HIDALGO” PUBLICADO EL 11 DE NOVIEMBRE DE 1992 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES NO. 1100, COLONIA LOMAS ALTAS, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11950, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR UNA ZONIFICACIÓN HM/8/70, HABITACIONAL MIXTO, SERVICIOS EDUCATIVOS DE EDUCACIÓN BÁSICA, MEDIA SUPERIOR, SUPERIOR Y POSGRADO; SERVICIOS CULTURALES; OFICINAS Y HELIPUERTO, 8 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 70% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 32,030.28 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”.

Antecedentes

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

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

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

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

De acuerdo a lo anterior, y que, al día de la elaboración de la presente Iniciativa no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Iniciativa de Decreto que me permito presentar se ha guiado por el procedimiento establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 28 de marzo de 2023.

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

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

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

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

- I. Al jefe de Gobierno;*
- II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y*
- III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establece esta Ley”*

En tanto, el Artículo 35 refiere que:

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

- I. Denominación del Decreto propuesto;*
- II. Objetivo del Decreto propuesto;*
- III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;*
- IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;*
- V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y*

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo:

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

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

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

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

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

b) Deberá incluir artículos transitorios, y

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

X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la Iniciativa de Decreto;

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

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

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

Es importante mencionar que el predio objeto de la presente Iniciativa de Decreto para cambio de uso de suelo, de acuerdo con Instrumento de Compraventa 4,258, es propiedad de “INMUEBLES ARDOMA” S.A. de C.V., que promueve la presente Iniciativa de Decreto a través del C. Jesús Morales Aguilar, representante legal, de acuerdo con el Instrumento 41,836.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.1 Contrato de Compraventa 4,258 y 1.3 Poder Notarial 41,836*

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

I Denominación del decreto propuesto

Iniciativa ciudadana: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LAS COLONIAS “LOMAS ALTAS, LOMAS DE REFORMA, REAL DE LOMAS, Y PLAN DE BARRANCAS”, EL CUAL QUEDA CONTENIDO COMO PARTE INSEPARABLE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN “MIGUEL HIDALGO” PUBLICADO EL 11 DE NOVIEMBRE DE 1992 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. CONSTITUYENTES NO. 1100, COLONIA LOMAS ALTAS, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11950, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR UNA ZONIFICACIÓN HM/8/70, HABITACIONAL MIXTO, SERVICIOS EDUCATIVOS DE EDUCACIÓN BÁSICA, MEDIA SUPERIOR, SUPERIOR Y POSGRADO; SERVICIOS CULTURALES; OFICINAS Y HELIPUERTO, 8 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 70% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 32,030.28 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”.

II Objetivo del decreto propuesto

El objetivo principal de la presente Iniciativa de Decreto es modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para las Colonias Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas (PPDU-LA, LR, RL y Barrancas) actualmente vigente publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre de 1992 para que se permita una zonificación HM/8/70 y se puedan promover servicios educativos de nivel básico, medio superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y un helipuerto en 8 niveles actualmente construidos dentro de 32,030.28 m² de superficie máxima de construcción.

La zonificación propuesta pretende aumentar la oferta educativa bajo un modelo y planes de estudios innovadores acreditados por la Secretaría de Educación Pública (SEP) a nivel secundaria (*Hive*), medio superior (*Fligth*), superior y posgrados. El nivel básico y medio superior reunidos en el modelo del colegio *Humanitree*, basado en grupos reducidos, busca impulsar el aprendizaje en idiomas modernos, las ciencias exactas, diseño y tecnología, siendo las áreas más significativas en la actualidad. En cuanto al nivel superior y posgrado concentrados en el modelo de la *Universidad de la Libertad*, busca ser un centro educativo enfocado en el desarrollo de negocios e Innovación bajo un nuevo paradigma en la enseñanza, la cual se complementará con especialidades que permitan profundizar en los conocimientos y preparación en mira de mejores oportunidades laborales.

Ampliar la oferta educativa bajo estos esquemas fomentará el emprendimiento en México al formar profesionales autodidactas e independientes quienes al egresar tendrán un área de oportunidad dentro del Grupo Salinas, motivo por el cual es que se plantea el giro de oficinas.

Dicho de otro modo, el cambio de uso de suelo permitirá formar profesionales en el ámbito de los negocios e innovación donde se fomente el emprendimiento y un alto nivel de preparación que permita explotar las habilidades de la población, así como disminuir el desempleo en egresados.

Si bien la propuesta es dirigida mediante la iniciativa privada se proveerá de becas, descuentos y convenios permitiendo el acceso de la población en general.

Al contar con un acervo importante, parte de la construcción actualmente existente pretende ofrecer al público en general el acceso a las artes a través de la creación de un Centro Cultural convirtiéndose en el primer espacio dentro del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas, lo que disminuirá la brecha de desigualdad en el acceso a la cultura para la población menos afortunada no solo de los límites del Programa sino de la zona poniente de la Ciudad.

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

De conformidad con el art. 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal los programas vigentes deben revisarse cada seis años con el objetivo 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. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para las colonias Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas fue publicado el 11 de noviembre de 1992 por lo que han transcurrido 31 años desde su entrada en vigor, es decir, 25 años más de lo establecido por la Ley. Por otro lado, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo (PDDU-MH) menciona que el PPDU-LA, LR, RL y Barrancas tiene una vigencia de 20 años, en otras palabras, por el marco temporal establecido para su validez el instrumento necesita actualizarse para que reconozca las dinámicas actuales del polígono a través de un diagnóstico urbano exhaustivo que permita establecer acciones y un marco normativo que atienda las necesidades de la población y del medio natural.

Aun cuando el PPDU-LA, LR, RL y Barrancas tiene por objetivo conservar las áreas arboladas, la construcción de vivienda limitada y la generación de servicios básicos para la zona, el polígono atraviesa por un proceso de ocupación irregular a través de la especulación de los terrenos con carácter de conservación dentro de las barrancas reconocidas como Áreas Naturales Protegidas y esto se ha hecho evidente a través del cambio de categoría a Áreas de Valor Ambiental en zonas específicas. Este proceso permite implementar estrategias para frenar la invasión; no obstante, da pie a nuevos desarrollos que causan un impacto al medio natural y sobre todo exponen la integridad de quien lleve a cabo sus actividades en estos espacios por el riesgo exponencial de deslizamiento en laderas. Pese a no ser el motivo principal, es importante mencionar que de aprobarse la solicitud de cambio de uso de suelo los giros que se plantean se aprovecharán en un inmueble construido entre 2018 y 2021 según Manifestación de Construcción anexa a la presente solicitud evitando así afectaciones futuras al entorno inmediato.

Si bien gran parte del territorio que integra el polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas se compone de Áreas de Valor Ambiental y Áreas Verdes, de acuerdo con los datos obtenidos del Censo de Población de Vivienda realizado por Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) hasta el año 2020 se concentraron 2,286 viviendas y un total de 6, 457 habitantes, donde el 9.47% del total de población tienen entre 12 y 24 años de edad, si se compara actualmente con las 2 escuelas reconocidas entre nivel básico (primaria y secundaria) y medio superior en las colonias que integran el PPDU-LA, LR, RL y Barrancas y, como se desarrolla en la fracción VI de la presente Iniciativa se puede asegurar que existe un déficit de equipamientos educativos para atender al sector de la población particularmente en nivel medio superior y

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

superior, por lo que el objetivo del programa para generar servicios para la zona actualmente se encuentra vigente pese a que el programa tiene un rezago significativo.

Por estos motivos la presente iniciativa a través de la modificación del uso de suelo para el predio ubicado en Av. Constituyentes 1100 busca cambiar el uso de suelo habitacional con oficinas sin servicio, con el que actualmente cuenta, a servicios educativos de nivel básico, medio superior, superior y posgrado para abastecer la necesidad de equipamiento educativo actualmente existente y ampliar la oferta en grados académicos significativos para el progreso de la población.

Como se mencionó anteriormente, el uso actual del predio es habitacional con oficinas, donde hasta hace un par de años el inmueble era ocupado por oficinas del *Grupo Salinas*, sin embargo, por el cambio de paradigma derivado por la pandemia de SARS-CoV-2 (COVID-19) en el modelo de trabajo el inmueble se subutilizó generando costos extraordinarios para su mantenimiento. Paralelamente, con la intención de ampliar la oferta educativa en México a través de un proceso de reciclamiento se plantea aprovechar la construcción actualmente existente para ofrecer dicho servicio que, bajo un enfoque integral se pretende concentrar oficinas del *Grupo Salinas* en 2 niveles de construcción para que los egresados de la *Universidad de la Libertad* y posgrado encuentren en el conjunto de empresas creadas por Ricardo Salinas Pliego un área de oportunidad para emplearse y desarrollar las habilidades adquiridas. El uso de oficinas que se pretende es un uso complementario al servicio educativo que, si bien será una sede de Grupo Salinas, este servicio permitirá formar a los futuros profesionales de México.

Finalmente, el PDDU-LA, LR, RL y Barrancas reconoce dentro de los usos de suelo el servicio de exhibiciones con giro de galerías y salas de exposiciones, no obstante, actualmente no se reconocen ofertas culturales públicas ni privadas lo que limita el acceso a la cultura, la diversificación de los usos de suelo y lo más importante la cohesión social e identidad de la zona. Conscientes del déficit existente y bajo el enfoque de crear un hito en los límites del Programa, se plantea aprovechar parte de la planta baja del inmueble ya construido para ofrecer al público en general exposiciones de arte, ponencias, biblioteca, mediateca y una sala multiusos para exposiciones, conferencias, inauguraciones y eventos.

En conclusión, existe un déficit en servicios educativos y culturales que el decreto propuesto pretende disminuir, así como los índices de desempleo en recién egresados al concentrar oficinas de *Grupo Salinas* de modo que, el uso propuesto en su conjunto pretende ser un referente de modelo de desarrollo en México.

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

La presente Iniciativa propone modificar el PDDU-LA, RL, LR y Barrancas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre de 1992, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio No. 8547-151BORF22 del 12 de abril de 2022 (CUZUS) al predio o inmueble localizado en Av. Constituyentes, No. 1100, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11950, Ciudad de México le corresponde una zonificación

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

Habitacional/Oficinas Sin Servicios, Altura máxima de construcción de 18.00 metros, 70% de superficie de área libre.

Por su parte, el proyecto busca modificar lo antes mencionado **para permitir el uso de servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, 8 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, en una zonificación HM/8/70 en 32, 030.28 m² de superficie máxima de construcción.**

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.4 CUZUS Folio No. 8547-151BOFR22*

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

V.I Factor económico

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las Colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas (PPDU-LA, LR, RL y Barrancas) publicado el 11 de noviembre de 1992 no considera un diagnóstico en materia económica, por lo que, el análisis se realizará a partir del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo (PDDU-MH) publicado el 30 de septiembre de 2008. Dicho documento identifica como problemática la terciarización de las actividades económicas que ocasiona un aumento desmedido de la población flotante y expulsión de habitantes.

En cuanto a la Imagen Objetivo, propone una distribución equitativa de las oportunidades en congruencia con las aptitudes del territorio, así como la integración de la Alcaldía dentro del contexto metropolitano. Como resultado, plantea una estrategia de fortalecimiento económico que pretende posicionar a la Alcaldía como el principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural para satisfacer la demanda de los servicios educativos y culturales en el poniente de la Ciudad de México. La presente Iniciativa de Decreto busca solicitar el uso Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior y posgrado; servicios culturales, oficinas y helipuerto que permitirá ampliar la oferta educativa del polígono PPDU-LA, LR, RL y Barrancas.

El proyecto Constituyentes 1100 pretende aprovechar un inmueble que actualmente cuenta con el uso de Oficinas, para desarrollar un proyecto de uso mixto conformado por 8 niveles, 5 sobre nivel de banqueta y 3 bajo nivel de banqueta, de los cuales el centro cultural *Centro Ricardo Salinas Pliego* se localizará en el nivel 1 y nivel 4, la *Universidad de la Libertad* ubicada en el nivel 2 y 3, el centro educativo *Humanitree* (secundaria y bachillerato) distribuida en los niveles 4 y 5, oficinas localizadas en los niveles 6 y 7 las cuales serán parte de la empresa *Grupo Salinas*, y finalmente en el nivel 8 se localizará el helipuerto cuyo servicio será privado. Este proyecto de forma integral pretende aprovechar el potencial del corredor urbano Av. Constituyentes para lograr su consolidación y reafirmar la posición del polígono del Programa Parcial como un centro de servicios.

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

Con relación a la oferta educativa, como se expresa en términos cuantitativos en la siguiente fracción, se observa que el poniente de la Alcaldía Miguel Hidalgo, así como en el polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas es escasa. El proyecto Constituyentes 1100 reconoce la importancia de invertir en infraestructura educativa de calidad y en la descentralización de ésta respecto a la Alcaldía Miguel Hidalgo. Ya que uno de sus objetivos es mejorar la calidad de la enseñanza mediante la implementación de un nuevo modelo educativo para aumentar las oportunidades de aprendizaje de los alumnos, lo que se traducirá a mediano y largo plazo en un mayor acceso a oportunidades laborales. Asimismo, el proyecto concibe la creación de empleos y una plantilla de docentes que incrementará en función de la consolidación de la *Universidad de la Libertad* y el *Humanitree*.

De acuerdo con el artículo del portal Nexos, “*El decrecimiento de la escuela privada en México*”, la inversión en las escuelas privadas representa un beneficio gubernamental al ahorrarse 134,000 millones de pesos anuales. En tanto que para la población que puede acceder a este servicio representa la oportunidad de gozar de cierta autonomía en la práctica educativa, promover ambientes de aprendizaje más flexibles, menos estandarizados y con currículos más robustos (Villalpando, 2022). En este sentido, es posible afirmar que el proyecto Constituyentes 1100 es una oportunidad importante para el desarrollo económico de la Ciudad de México, pues supone liberar recursos económicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo y el Gobierno de la Ciudad de México a implementarse en el sector educativo.

Por otra parte, resulta importante mencionar que la *Universidad de la Libertad* estará conformada por las licenciaturas *Innovación y Negocios*, y *Comunicación Empresarial*, que por su enfoque es posible asegurar que se generará empleos en esta rama y pequeñas empresas como parte de los beneficios económicos a largo plazo. De acuerdo con la nota del medio *El Financiero*, “*El rol de las universidades en el ecosistema emprendedor*”, las universidades que desarrollan y nutren estas capacidades y competencias en sus estudiantes se han convertido en *hubs*¹ de innovación y referentes a nivel global; y son un eje vinculador, conectando ideas innovadoras con ciencia, recursos y redes de colaboración, para transformarlas en emprendimientos de alto impacto y motores de desarrollo social y económico. En otras palabras, las universidades tienen un papel fundamental en la configuración de ecosistemas de emprendimiento para propiciar el desarrollo económico de los países (Corrales Estrada, 2021).

Como se mencionó anteriormente, el proyecto de la presente Iniciativa de Decreto desarrollará un centro cultural bajo el nombre de *Centro Ricardo Salinas Pliego* con una capacidad para 200 personas. Este espacio al estar descentralizado del clúster que presenta la Alcaldía Miguel Hidalgo, contribuirá a un desarrollo más equilibrado de la Ciudad, mismo que podrá atraer turismo al subcentro conformado por del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas que a su vez fomentará las inversiones y creación de empleo. Por otra parte, se espera que de igual manera detone el potencial de la Ciudad de México como destino de turismo de negocios, ya que puede ser utilizado para la realización de congresos y convenciones, así como albergar otro tipo de actividades culturales.

¹ Un *hub* de emprendimiento es un espacio donde los emprendedores trabajan juntos, colaboran y forman una comunidad. Su objetivo es unir a las personas, conseguir que generen sinergias e impulsarles en su avance a través de charlas, talleres, laboratorios de innovación, etc.

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

Respecto al sector de oficinas, de acuerdo al análisis de la fracción VI de este factor, el área de estudio se encuentra en el submercado de Lomas Altas, conformado principalmente por oficinas de Clase A², el cual se encuentra en equilibrio al tener una absorción neta³ positiva. Si bien el mercado es estable, el proyecto Constituyentes 1100 pretende que, mediante un inmueble de uso mixto, se diversifiquen las actividades al tener una superficie construida de 10,047.40 m² en los niveles 6 y 7, que serán ocupados por oficinas pertenecientes a *Grupo Salinas*.

De forma integral, la presente Iniciativa de Decreto es un proyecto estratégico para la reactivación de la economía de la Ciudad de México, cuya inversión se estima en 300 millones de pesos, el cual impulsará la creación de empleos del sector formal y al tratarse de una inversión en infraestructura educativa se estimulará la competencia en el mejoramiento de la educación de la Ciudad de México. Este proyecto permitirá que el polígono de PDDU-LA, LR, RL y Barrancas se consolide y sea un referente a escala regional aprovechando el potencial que tiene la Av. Constituyentes.

V.II Factor Vivienda

El PDDU-MH establece que dentro del territorio que lo integra el comportamiento de la vivienda ha sido cambiante, esto se debe a que a partir de la década de los setenta presentó una disminución, la cual se hizo más evidente conforme el paso de los años. Sin embargo, a principios de los años dos mil, este fenómeno se ha revertido, aumentando el número de vivienda principalmente en colonias populares y de clase media.

Por su parte, en el caso del área que integra el PDDU-LA, LR, RL y Barrancas, hubo un ligero incremento de viviendas para el año 2020, en comparación al año 2010, de acuerdo con los datos recabados por los Censos de Población y Vivienda que realiza el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). En este sentido, el proyecto de Constituyentes 1100 al considerar uso Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales, oficinas y helipuerto, atraerá a población estudiantil, docentes y trabajadores que requerirán de vivienda, generando una demanda que como consecuencia acelerará el ritmo de crecimiento que actualmente muestra el polígono.

Este supuesto se aborda en la nota de *El Financiero*, “*Nuevas generaciones buscarán mudarse a zonas corporativas en los próximos dos años*”, donde menciona que el 35.5% de los encuestados desea vivir cerca de los centros de trabajo en los siguientes dos años (Escobar, 2023). Sin embargo, una de las principales problemáticas que influye en la elección de la vivienda cercana al trabajo es el precio de adquisición, por lo que la opción más viable para la población joven recién egresada es rentar.

² De acuerdo con Tinsa México, las oficinas de Clase A tienen una edad máxima de 20 años, altura de piso a losa de 3.4 mts., altura de piso a plafón de 2.8 metros, planta mínima de 200 m², elevadores no necesariamente de alta velocidad y como radio cajón de estacionamiento 1/30 m² rentables de oficinas.

³ De acuerdo con Newmark, el concepto de absorción neta (AN) integra la ocupación, desocupaciones y el ingreso de nuevos edificios al inventario existente en un periodo de tiempo estipulado.

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

En este sentido de acuerdo con el artículo *“Rentar, comprar, ocupar y habitar: vivienda y propiedad en la Ciudad de México”* de la Revista Nexos, el 24% de las viviendas de la Ciudad de México se encuentran ocupadas bajo la modalidad en renta. En relación a este tipo de ocupación, para el año 2015, se observa un aumento del 72% de la vivienda en renta dentro de la Ciudad Central respecto al año 2000, (Gómez, 2020) lo que significa que este tipo de ocupación se encuentra en crecimiento.

Sin embargo, de acuerdo a la nota de El Economista *“A universitarios les cuesta cada vez más rentar”*, la población que se encuentra estudiando, no cuenta con los recursos económicos para solventar una vivienda, debido al alza en los costos de alojamiento (Escobar, 2023). Por lo que muchos de ellos deciden optar por otro tipo de ocupación de vivienda en renta, como lo menciona la Revista Obras en su artículo *“Dime qué tipo de ganancias quieres y te diré qué tipo de renta te acomoda”*, ya que el acceso a la vivienda se ha vuelto complicado por el aumento de las rentas y a que los salarios de los jóvenes no les permiten acceder a una vivienda por sí mismos, por lo que optan por compartir una vivienda en alquiler. (Redacción Obras, 2022)

Una de las alternativas para reducir los gastos de renta dentro de la comunidad estudiantil es el coliving, el cual se caracteriza principalmente por encontrarse cercana a planteles educativos, además de contar con espacios compartidos como la cocina, sala y baños (VICO, s.f.). De acuerdo al artículo *“Cuartos en renta, roomies y departamentos compartidos en Roomgo”*, del portal Roomgo, también existe la modalidad de renta de cuartos, la cual es otra alternativa para la población la demanda de vivienda ocasionada por los centros de trabajo y educativos, y el incremento de los costos (Roomgo, 2020).

Respecto a lo anterior, por medio de un levantamiento de gabinete, se encontró en el portal de *propiedades.com* alrededor de 20 departamentos y cuartos en renta, los cuales tienen un precio de renta que se adapta al salario de los profesores y se encuentran dentro de las posibilidades de los alumnos. Esta oferta de vivienda se encuentra dentro de un radio de un kilómetro respecto al proyecto Constituyentes 1100, la cual abarca más del 60% del territorio del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas. Adicionalmente, como se verá en la Fracción VI, alrededor del 17% de las viviendas existentes se encuentran desocupadas, por lo que estas representan una opción de vivienda para los docentes, profesores, alumnos y trabajadores que atraiga el proyecto de Constituyentes 1100.

Esto resulta importante, ya que el artículo *“Éstas son las mejores colonias para vivir en la CdMx si eres ‘godín’”* de Milenio señala que de acuerdo con el índice TomTom⁴, el rendimiento de los trabajadores se ve afectado al pasar largos periodos de tiempo trasladándose desde su hogar hasta los centros de trabajo, lo cual afecta la salud mental y física (Milenio, 2019). Por lo que los trabajadores y alumnos que lleguen a habitar como resultado del cambio de uso de suelo a Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales, oficinas y helipuerto, no tendrán que realizar viajes que impliquen una gran cantidad tiempo para llegar a su centro de trabajo y estudio.

⁴ El TomTom Traffic Index determina las ciudades del mundo en que los habitantes pasan más tiempo realizando sus desplazamientos diarios.

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

De acuerdo con el portal Arquitectura y Diseño en el artículo “¿Sabes lo que es una ciudad 15 minutos?” plantea que el trabajo, comercios, servicios de salud y culturales se encuentren a menos de quince minutos del hogar dentro de una distancia lo suficientemente corta, con el propósito de disminuir el tiempo y número de viajes que se realizan para llegar a estos lugares que se encuentran en otras zonas de la Ciudad y por el contrario poder llegar a pie o bicicleta (Arquitectura y Diseño, 2020).

Por su parte, el medio República Inmobiliaria en su nota “¿Por qué la ubicación de una vivienda se relaciona con las ciudades de los 15 minutos?” hace hincapié en que la ubicación de la vivienda debe facilitar el acceso a la escuela, trabajo, lugares de esparcimiento y cultura para incentivar a la población a que realice desplazamientos más cortos (Palacios, 2022). A su vez, dentro del modelo de la Ciudad en 15 minutos, el proyecto Constituyentes 1100 al buscar el cambio de uso a Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales, oficinas y helipuerto, brindará a los habitantes, centros educativos, lugares de trabajo y recreación, en una distancia caminable en un corto periodo de tiempo.

En conclusión, resulta pertinente la modificación del PDDU-LA, LR, RL y Barrancas ya que el proyecto de Constituyentes 1100, no afectará el comportamiento que muestra la vivienda, sino por el contrario, es posible asumir que promoverá la demanda dentro del área de estudio al concentrar uso Habitacional Mixto al esperar la llegada de por lo menos 2,000 alumnos y 491 docentes, tutores, mentores y conferencistas para el año 2026. De igual manera es importante que el programa reconozca los nuevos modelos de ocupación de vivienda en renta como lo son el coliving y la renta de cuartos, así como la importancia que tienen para garantizar el acceso a la vivienda a un costo accesible para la población estudiantil y trabajadora. Por otra parte, mediante el modelo de la Ciudad en 15 minutos se espera brindar a la población residente y nueva que llegué a habitar la zona, la posibilidad de contar con un centro de estudios, trabajo y recreación dentro de una distancia caminable, lo cual disminuirá los tiempos de traslado y número de viajes necesarios para realizar sus actividades diarias.

V.III Factor ambiental

El PDDU-MH aborda el rescate y conservación de las barrancas en colonias Lomas Altas y Lomas Reforma, que han sido declaradas como Áreas Naturales Protegidas, (ANP), (ahora Áreas de Valor Ambiental, AVA) con el objetivo de detener la invasión sobre las mismas y proteger el medio natural. A grandes rasgos, el Programa señala como Imagen Objetivo el desarrollo equilibrado y sustentable de la Alcaldía, a través de la aplicación eficiente de instrumentos normativos. Por lo que las Estrategias planteadas destacan la promoción de actividades económicas no contaminantes y el incremento de los espacios de estacionamiento para salvaguardar las áreas verdes que se encuentran dentro de la Alcaldía.

El proyecto Constituyentes 1100 se encuentra en un inmueble ya construido que actualmente cuenta con el uso de Oficinas y busca obtener el uso Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto en 8 niveles.

Dicho inmueble cuenta con una certificación LEED GOLD, emitida en el año 2017, lo que quiere decir que cuenta con un ambiente interno de calidad con un enfoque de bienestar para los

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

ocupantes a través de estrategias que influyen positivamente en su salud, así como la implementación de acciones que procuran una renovación constante del aire interior mediante una ventilación adecuada libre de químicos, entre otros aspectos necesarios que se consideran en dicha certificación y que son positivos para el desarrollo de las actividades solicitadas.

Lo anterior toma relevancia porque al buscar incorporar actividades de carácter educativo y cultural pues la calidad del ambiente interno influirá positivamente en los usuarios del inmueble durante el desarrollo de sus actividades. Sumado a esto, el edificio contará con ambientaciones de diferentes ecosistemas como bosque, montaña y costa, dependiendo de las materias que se impartan otorgando a los estudiantes una experiencia inmersiva como parte del modelo de aprendizaje.

En relación a la Certificación LEED, es importante resaltar que el proyecto Constituyentes 1100 es uno de los 6 corporativos a nivel Alcaldía que cuenta con dicho certificado, por ello adquiere un valor significativo de carácter ambiental para la zona y da una pauta en la manera en que se deben construir los edificios de cara al futuro en una ciudad con problemas en materia ambiental.

Al contar con esta certificación, el proyecto Constituyentes 1100 buscará sumarse a la conservación por la preservación del ambiente, que de acuerdo con el artículo *“Beneficios de que un edificio obtenga la Certificación LEED”* del portal Inmobiliare, las construcciones que cuentan con esta certificación tienen espacios con mejores condiciones para la salud y productividad, reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, acceso a incentivos fiscales, disminución en los costos de operación y residuos, así como ahorro energético y de recursos (INMOBILIARE, 2022). En este aspecto, es posible afirmar que el proyecto tiene un compromiso con el medio ambiente al contar con elementos óptimos para el funcionamiento del mismo. Al exterior, el edificio tiene un impacto benéfico, ya que, para obtener la certificación antes mencionada se requieren de sistemas que hagan eficiente uso del agua y energía.

Por otro lado, de acuerdo con datos del Inventario de Emisiones de la Zona Metropolitana del Valles de México (ZMVM), se estima que la Alcaldía Miguel Hidalgo tiene una mala calidad de aire, ya que sobrepasa los niveles permitidos en partículas dañinas para la salud. Como respuesta a esta problemática el proyecto Constituyentes 1100 cuenta con un diseño que promueve la buena ventilación y diversas estrategias para tener un ambiente interior de calidad. Esto se traduce en que la emisión de partículas que empeoran la calidad del aire será mínima y que el proyecto beneficiará a la población que reciba.

Un beneficio de la zona es la cantidad de área verde que hay por habitante (13.53 m²), siendo la segunda mejor Alcaldía en este rubro dentro de la Ciudad de México. Esto resulta positivo porque, a pesar de que la calidad del aire es mala, se puede inferir que tanto el Bosque de Chapultepec, como el proyecto Constituyentes 1100 ayudan a controlar esta problemática. También es importante destacar que el polígono cuenta con muy pocas denuncias presentadas ante la PAOT en materia ambiental, por lo que no existe algún riesgo en la cercanía del proyecto.

Por otra parte, el proyecto que promueve la presente Iniciativa de Decreto cumplirá con los trámites necesarios para su operación. Tales como la Licencia Ambiental Única (LAU), que

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

tiene el propósito de mitigar la contaminación producida por las actividades humanas ya que generan un desequilibrio ecológico debido al aumento en la generación emisiones, residuos peligrosos y demanda hidráulica.

En materia de movilidad, el proyecto plantea 60 bici estacionamientos con el objetivo de promover modos de transporte no motorizado, además de considerar el 70.31% de área libre del predio, lo que representa 53.25 m² adicionales a lo establecido por la zonificación vigente.

En conclusión, el proyecto Constituyentes 1100 tiene el compromiso de promover la sostenibilidad y protección del medio ambiente a través de la Certificación LEED, cuyos beneficios abarcan a los sectores económicos, sociales y ambientales. Asimismo, de aprobarse la presente Iniciativa de Decreto, cumplirá con las obligaciones ambientales a través de la Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México durante su operación.

V.IV Factor social

El diagnóstico realizado en el PDDU-MH indica que al igual que las demás Alcaldías que integran la Ciudad Central, la población que una vez habitó en la Alcaldía Miguel Hidalgo tuvo que desplazarse hacia otras zonas de la Ciudad debido a un proceso de terciarización del territorio, concentrando numerosas actividades económicas y de servicios. Provocando la sustitución del uso habitacional y a su vez un proceso de despoblamiento durante la segunda mitad del siglo pasado. Como consecuencia de este fenómeno, la Estrategia de Desarrollo Urbano plantea detener la expulsión de la población mediante acciones que busca consolidar las áreas habitacionales e integrar las zonas marginales al proceso de desarrollo de la Alcaldía.

Dentro del polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas, del año 2010 al 2020, se presentó una pérdida de población del 0.16%, de acuerdo a los Censos de Población y Vivienda realizados por INEGI. Sin embargo, el proyecto Constituyentes 1100, al solicitar el uso Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, propiciará la llegada de estudiantes, académicos y oficinistas, que buscarán una vivienda dentro de la zona de estudio, lo cual se espera incrementalmente el número de habitantes dentro del área de estudio.

El proyecto planteado en Constituyentes 1100, pretende ofrecer servicios educativos, mediante el modelo *Humanitree*, el cual propone que la educación comience en el primer grado de *Hive*, equivalente al sexto grado de primaria. Los siguientes grupos están organizados en espacios con mentores, cabe mencionar que estos grupos están pensados para alumnos de entre los 11 y 15 años. En el siguiente nivel educativo, se encuentran tres grupos de *Flight*, para los alumnos que cursen el nivel correspondiente a la preparatoria, en espacios de su elección afines a sus intereses, por lo que este nivel está destinado para alumnos de entre los 15 y 18 años.

El *Humanitree*, se encuentra avalado por la Secretaría de Educación Pública, (SEP) y gracias a la tecnología que se emplea para la enseñanza de los alumnos, podrán crear contenido digital que les ayudará a cumplir con los alcances de las asignaturas. Esto permitirá facilitar el aprendizaje autodidacta formando un pensamiento crítico, fomentando el análisis de la información y el trabajo en equipo.

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

El modelo *Humanitree* en el que se basará la educación “... evoca al árbol como símbolo que la humanidad ha utilizado para representar el desarrollo de las capacidades humanas, como el conocimiento y la inteligencia. El árbol también nos habla de las conexiones y relaciones entre las personas y entre las personas y su entorno y aspira a desarrollar el potencial individual, partiendo del concepto de que con las herramientas adecuadas, nuestra capacidad no tiene límites.”

Es importante destacar que este modelo de enseñanza, tendrá un menor número de estudiantes asignados por profesor en relación a lo que ofrecen las escuelas de secundaria y bachillerato predominantes. De acuerdo con los datos que se obtuvieron en la fracción VI, en promedio los profesores tienen a su cargo 20 alumnos y en nivel bachillerato aumenta el número a 28, por el contrario, se plantea que cada profesor tenga a su cargo 16 alumnos, promoviendo una mayor atención a los alumnos en comparación a las escuelas tradicionales que se encuentran en el resto de la Alcaldía Miguel Hidalgo.

En relación a la educación superior, de acuerdo a la sexta edición de la *Encuesta Nacional de Egresados 2022*, elaborada por la Universidad del Valle de México, el 63.6% de los egresados corresponden a las universidades públicas, mientras que el 36.4% se titula en las universidades privadas (UVM, 2022). Sin embargo, las universidades privadas tienen entre sus beneficios, la posibilidad de desarrollar una educación especializada para los estudiantes, ya que no tienen una oferta educativa extensa como los planteles públicos. Por otra parte, al tener un número reducido de alumnos brindan una atención más personalizada a cada uno de ellos, lo que maximiza su capacidad de aprendizaje. También cuentan con una bolsa de trabajo y convenios con distintas empresas para apoyar a los alumnos egresados a conseguir un empleo. (Sistema Educativo Justo Sierra, s.f.)

La *Universidad de la Libertad*, donde se impartirán las licenciaturas de Innovación y Negocios y Comunicación Empresarial, así como las especialidades de Análisis de Datos, Negocios Inmobiliarios, Filosofía y Humanidades y Cadena de Bloques y Negocios propone introducir experiencias *phygital*, que a la par de los espacios físicos buscan crear nuevas oportunidades de aprendizaje. En este sentido, se espera que la forma de aprendizaje sea en 3 dimensiones: la física, la digital y la combinación entre ambas.

El plantel propone 3 tipos de perfiles, el primero es el *Fijo*, en el que el alumno toma clases de manera presencial todos los días en espacios bien definidos, por su parte el *Flux* se piensa que el estudiante solo asista a la universidad para eventos específicos calendarizados en espacios al aire libre, mientras que el perfil *Flexible* está pensado para estudiantes que toman clases mediante plataformas digitales, asistiendo esporádicamente al plantel en espacios abiertos que se tienen que reservar para su asistencia. Derivado de la aplicación de este modelo, se podrá atender a un mayor número de alumnos y organizar más eventos con mayor capacidad de aforo.

Es importante destacar que la educación permite mejorar el bienestar y el crecimiento económico de la sociedad en general, además de enriquecer a la cultura de la sociedad. Principalmente amplía las oportunidades de crecimiento para la población joven, ya que, al contar con un nivel óptimo de estudios y preparación, pueden acceder a un empleo bien remunerado. Debido a esto, cuentan con una mayor estabilidad económica, lo cual beneficia el crecimiento económico de la Ciudad de México. Por lo tanto, la educación significa una inversión a largo plazo para el desarrollo económico y social ya que permite disminuir las

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

desigualdades de la sociedad (UNAM, 2012). Resulta importante retomar este planteamiento ya que de acuerdo al Instituto Mexicano para la Competitividad en su informe de 2022 “*Compara Carreras 2022*”, conforme el grado escolar avanza, el número de estudiantes se reduce, es decir, de cada 100 alumnos que entran a primaria, 92 llegan a secundaria y solamente 39 llegan a estudiar una licenciatura (Instituto Mexicano para la Competitividad, A.C. , s.f.). Por lo que bajo el esquema *Humanitree* que plantea el proyecto de Constituyentes 1100, se espera acompañar al alumno en su educación desde los 11 años hasta alcanzar la mayoría de edad, para que continúe su educación en la universidad bajo el mismo concepto educativo.

Estos datos si bien demuestran que es difícil llegar a cursar una carrera universitaria difieren con el grado de escolaridad que presentan los habitantes del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas en base a los datos del Censo de Población y Vivienda del 2020. Ya que se obtuvo que el 15% de la población de 15 años o más tiene concluida la educación básica, el 18% de las personas que tiene 18 años y más cuenta con un grado aprobado de educación media superior y, por último, el 81% de los habitantes con 25 años y más cuenta con un grado aprobado de educación superior. Esto quiere decir, que la población que radica en la zona de estudio, actualmente tiene mayores oportunidades de encontrar un empleo formal que les brinde un poder adquisitivo mayor al resto de la población y por ende una mayor calidad de vida.

Sin embargo, *La Universidad de la Libertad* contará con becas para el 10% de su matrícula, la cual consta del 100% del costo de la colegiatura, de igual manera el 35% de los alumnos contará con una beca del 50% de la colegiatura. Lo anterior significa que el 45% de los alumnos, casi la mitad, contará con un tipo de apoyo económico para solventar la colegiatura. Los alumnos que realicen a tiempo el pago de la inscripción gozarán de un descuento del 100% y del 10% en la colegiatura.

En cuanto a convenios, el plantel tiene relación con 20 colegios en los cuales los alumnos de la universidad tienen pase directo para realizar sus estudios a universidades como: el Minerva University y Southwestern University en Estados Unidos y la Universidad Francisco Marroquín en Guatemala.

En cuanto al campo laboral, de acuerdo a la nota para El Financiero, “*Por falta de experiencia, 79% no hallan empleo*” menciona que los jóvenes egresados enfrentan un panorama difícil para encontrar su primer trabajo debido a la falta de experiencia. En la nota se señala que el 80% de los jóvenes que consiguen su primer empleo no cuentan con un contrato y el 47% carece de prestaciones y seguridad social (Laurales, Gómez, & Poy, 2022). En relación al nivel de desempleo, el mismo medio en la nota “*A mayor nivel educativo, más se dificulta a jóvenes hallar trabajo en México*” refiere que, de acuerdo a la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, existen 667 mil 870 personas entre los 15 y 24 años desempleados al mes de junio de 2022 (Laurales, Gómez, & Poy, 2022). Estos datos reflejan la importancia del proyecto de Constituyentes 1100, ya que se pretende que los egresados de la *Universidad de la Libertad* en busca de empleo puedan laborar en las oficinas que se encuentran en los niveles 5 y 6 de la edificación. Igualmente tendrán la oportunidad de tener alguna estancia y hacer sus prácticas profesionales dentro de 20 empresas que forman parte de *Grupo Salinas* disminuyendo la brecha del desempleo en egresados.

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

Por otro lado, el uso de oficinas que se plantea, si bien tiene permitido actualmente, el proyecto Constituyentes 1100 únicamente conservará los niveles 6 y 7 para este uso, los cuales se pretende sean ocupados por una parte de los egresados de la *Universidad de la Libertad* que sean seleccionados para laborar dentro de *Grupo Salinas*. El anteproyecto arquitectónico plantea que la superficie destinada para este uso sea de 10,180.70 m² y de acuerdo con la metodología BOMA⁵ al ser oficinas Clase A, tienen la capacidad de albergar a 700 personas, por lo tanto, se espera generar alrededor de 700 empleos tan sólo en estos niveles que pretende conservar el proyecto.

De acuerdo con la nota "*La Formación en Centros de Trabajo: Necesidad y beneficios para alumnado y empresas*" menciona que la formación profesional debe ser una parte importante en el aprendizaje de los alumnos. Al buscar que los empleados desarrollen actividades para potenciar el conocimiento adquirido durante su etapa académica y obtengan otras capacidades una vez que consiguen su primer empleo (Bayo, 2006). Sin embargo, lo más importante dentro de esta modalidad es dar la oportunidad a jóvenes egresados de conseguir su primer empleo, ya que como se observó en esta fracción, los egresados no cuentan con muchas oportunidades para insertarse en el mundo laboral.

En relación con la importancia de los centros culturales, estos brindan espacios educativos y de entretenimiento para la comunidad, así como la preservación del patrimonio cultural y el fomento a la creatividad, el aprendizaje y el ocio. A su vez brindan el acceso al arte, actividades artísticas y culturales.

En cuanto al *Centro Ricardo Salinas Pliego*, se pretende fusionar la educación, cultura, innovación y negocios, al contar con una amplia colección privada dentro de la biblioteca principal la cual contiene un inmenso patrimonio de valor histórico y cultural. A su vez albergará eventos de exposiciones de arte, así como un centro de arte, en el cual se organizarán actividades culturales y visitas guiadas. Lo cual traerá un beneficio social a la comunidad en general, ya que fomentará la difusión de actividades culturales y artísticas, así como la importancia de preservar el patrimonio cultural.

Por último, resulta pertinente la modificación del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas para permitir uso Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, ya que, debido a su longevidad, es necesario que se reconozcan los nuevos modelos educativos, que propone el proyecto Constituyentes 1100. Puesto que, al brindar nuevas experiencias educativas, por medio de un modelo de enseñanza innovador como lo es el *Humanitree* y el *Phygital*, ponen al alcance de los alumnos la infraestructura y herramientas necesarias para que adquieran el conocimiento y puedan concluir su etapa educativa de manera satisfactoria. Debido a la dificultad para la población llegar a la universidad, en muchas ocasiones por falta de recursos se plantea que la mitad de la población estudiantil tenga acceso a algún tipo de beca para que realice sus estudios dentro del plantel. A su vez, las oficinas que se encuentran dentro del proyecto, generarán alrededor de 700 empleos entre los graduados de la *Universidad de la Libertad*, buscando reducir el alto índice de desempleo y las pocas oportunidades laborales

⁵ De acuerdo con la asociación denominada *Building Owners and Managers Association (BOMA)*, la superficie de oficinas corporativas es de 12 m² a 14 m² por empleado.

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

con las que cuentan los egresados. Al mismo tiempo, por medio de convenios con diversas empresas de *Grupo Salinas*, los alumnos tendrán otra opción para empezar con su vida laboral. Por su parte, el *Centro Ricardo Salinas Pliego* brinda a la población en general la oportunidad de atender a diversas actividades culturales y acceso a un acervo con un inmenso valor histórico y cultural.

V.V Infraestructura urbana

De manera concreta, el PDDU-MH señala que la vialidad en la que se localiza el proyecto que promueve la presente Iniciativa de Decreto, Av. Constituyentes, presenta tránsito pesado y problemas viales. Asimismo, identifica que existe un déficit en los cajones de estacionamiento obligando a los automovilistas y transportistas a estacionarse sobre la vía pública. Para mitigar esta problemática, se plantea en la Imagen Objetivo el mejoramiento de la conectividad norte – sur y este – oeste, así como el aumentar el número de cajones disponibles de estacionamiento.

Conforme a los datos desarrollados en la fracción VI de este factor, se analizó que el PDDU-LA, LR, RL y Barrancas tiene una baja accesibilidad con respecto al resto de la Alcaldía Miguel Hidalgo, existiendo una correlación con la escasa oferta de centros educativos y culturales. Bajo el argumento de la descentralización y un modelo policéntrico del territorio, el proyecto que promueve la presente Iniciativa de Decreto busca aprovechar el potencial de la Av. Constituyentes para proponer una edificación con uso Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto con el objetivo de satisfacer la demanda por estos al poniente de la Ciudad de México, así como a escala metropolitana.

Por otro lado, se observó que dentro del Programa Parcial la oferta de transporte público es escasa, puesto que sólo existen rutas del servicio de la Red de Transporte de Pasajeros (RTP), las cuales recorren Av. Paseo de la Reforma y Av. Constituyentes, esto quiere decir que la mayoría de los desplazamientos se realizan por medio del transporte privado.

Ante una limitada oferta de transporte público, el Gobierno de la Ciudad de México planteó la construcción de la Línea 3 del Cablebús sobre Av. Constituyentes, la cual tendrá una extensión de 5.5 kilómetros y seis estaciones. Este proyecto de movilidad sustentable busca diversificar el transporte público entre la zona de Chapultepec y Santa Fe, una de las principales zonas corporativas de la capital (Deydén, 2022). Se espera que este proyecto mejore la accesibilidad y conectividad de la zona poniente de esta metrópoli y del PDDU-LA, LR, RL y Barrancas, con el resto de la zona urbana.

El proyecto Constituyentes 1100, toma en cuenta la escasa oferta de transporte público y de estacionamientos públicos, por lo que en apego a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico plantea 796 cajones de estacionamiento para vehículos motorizados distribuidos entre el primer nivel y 3 sótanos de la construcción. Adicionalmente, incentivará el uso de la bicicleta al incorporar 60 bici estacionamientos, con el objetivo de minimizar sustancialmente el congestionamiento vial en Av. Constituyentes, la contaminación atmosférica y las emisiones de ruido generadas por el tráfico vehicular.

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

Asimismo, el proyecto tendrá un helipuerto de uso privado que permitirá una mayor accesibilidad, ahorro de tiempo. Respecto a las ventajas que conllevan los helipuertos, la nota de El Economista “¿En qué delegaciones hay más helipuertos?” señala que los helipuertos localizados en los edificios pueden mejorar la seguridad de una zona, contribuyendo al parque habitacional e incrementar la plusvalía de un edificio (Riquelme, 2017). Además de los beneficios antes señalados, se espera que mejore la imagen empresarial de la zona al tener la capacidad de respuesta ante situaciones imprevistas, al ofrecer una opción de evacuación rápida y segura en caso de emergencia, lo que puede aumentar la seguridad de los empleados y la tranquilidad de los ejecutivos y empresarios.

Finalmente, los usos del proyecto Constituyentes 1100 de manera integral se espera permita satisfacer las necesidades y dinámicas de los usuarios dentro de un mismo espacio, situación que beneficiará a las vialidades de mayor jerarquía del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas al disminuir su saturación.

V.VI Factor de riesgo

El PPDU-LA, LR, RL y Barrancas, no aborda un análisis territorial, pues se enfoca en la normatividad e instrumentos aplicables, siendo necesario retomar el PDDU-MH. El Programa menciona que en el año 1994 se reconocieron a las barrancas como Áreas Naturales Protegidas (ANP) para promover su conservación, frenar la ocupación irregular y evitar la especulación en los costos de los terrenos disponibles.

No obstante, es importante mencionar que el objetivo del Programa Parcial es la conservación y preservación de las zonas arboladas, así como la generación de servicios básicos para la zona. Las barrancas representan la superficie con mayor presencia de vegetación en general, por lo que son áreas importantes a conservar por los servicios ambientales que ofrece y para resguardar la integridad de la población al no invadir las laderas que representan un riesgo latente por deslizamiento.

En cuanto a la generación de servicios básicos para la zona, como se ha mencionado en los apartados previos, la presente Iniciativa de Decreto busca modificar su uso de suelo actual de habitacional con oficinas sin servicios para ofrecer servicios educativos y culturales así ampliar la oferta existente en el entorno inmediato donde no se reconocen actividades recreativas públicas, por ejemplo. Es importante reiterar que lo antes descrito se pretende desarrollar dentro de un inmueble construido, por lo que no habrá impactos al medio ambiente, ni a la población en el entorno inmediato a Constituyentes 1100.

Por su parte, en la fracción VI, derivado del análisis de los datos del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, se identificaron diferentes tipos de riesgos a los que la población que habita el PPDU-LA, LR, RL y Barrancas está expuesta. Los riesgos socio organizativos se presentan en problemas viales y altos volúmenes de tránsito pesado particularmente en la Av. Constituyentes, misma que delimita al Programa y donde se ubica el predio de la presente Iniciativa de Decreto.

En cuanto a los fenómenos geológicos, existe un peligro latente por derrumbes y deslizamientos a causa de las laderas en barrancas, siendo lo más significativo del fenómeno. Sobre los riesgos hidrometeorológicos se tiene registro que entre los años 2018 y 2021

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

ocurrieron dos lluvias torrenciales, sobre este tipo de eventos el proyecto Constituyentes 1100, eventualmente contará con un Sistema Alternativo de Captación de Agua Pluvial que permita aprovechar el agua de lluvia y utilizarla para el uso de inodoros y riego de áreas verdes. Aunado a ello, se registraron dos encharcamientos que resultan poco significativos.

Los riesgos químicos, sanitarios ecológicos, el Atlas de Riesgos no cuentan con registros significativos.

Considerando que en el entorno inmediato a Constituyentes 1100 no se reconocen fenómenos perturbadores significativos, es importante tomar en cuenta la existencia de instrumentos de planeación que determinan acciones preventivas, de auxilio y recuperación para salvaguardar la integridad de trabajadores, estudiantes y público en general que asista a las instalaciones. Por ello, toda vez que se autorice la presente iniciativa el proyecto buscará la autorización del Programa Interno de Protección Civil.

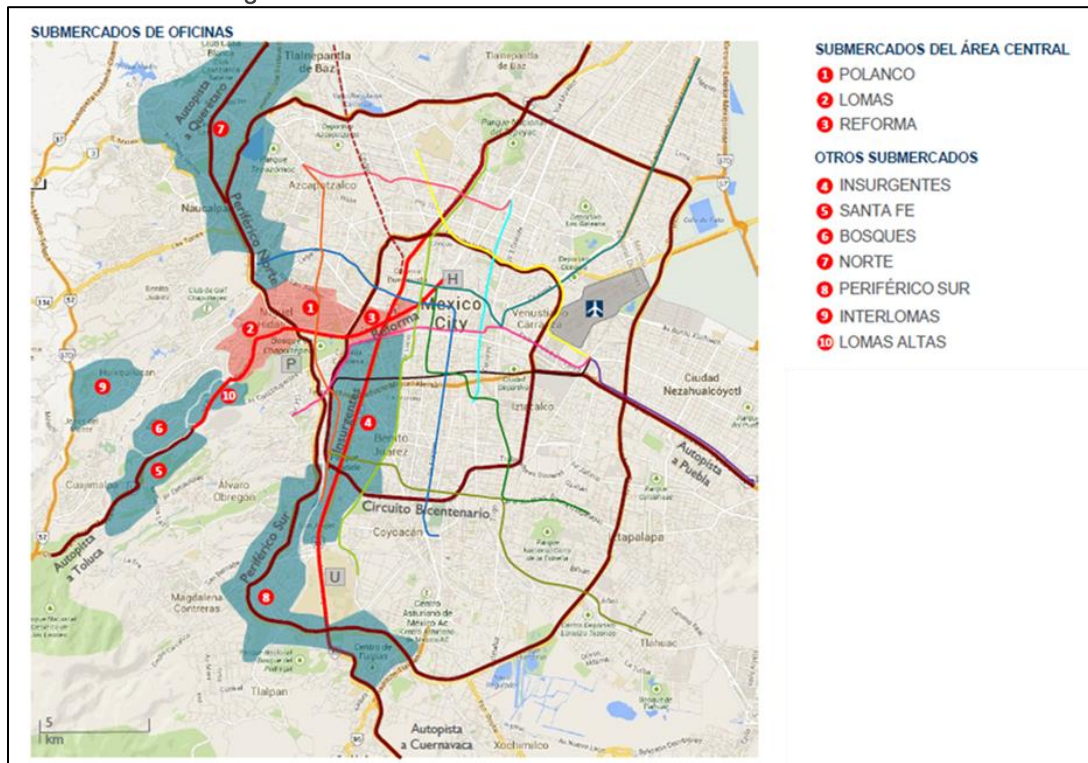
Adicionalmente, buscando la capacidad de afrontar situaciones de emergencia, así como reducir el peligro, se pretende organizar un Comité de Protección Civil y Seguridad Escolar para coordinar al colectivo docente con los padres de familia y así operar el Programa Escolar de Protección Civil con base en la Guía para Elaborar o Actualizar el Programa Escolar de Protección Civil elaborada por el Instituto Nacional de la Infraestructura Física Educativa (INIFED) y la Subsecretaría de Educación Básica de la Secretaría de Educación Pública en colaboración con el Sistema Nacional de Protección Civil.

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

VI.I Factor Económico

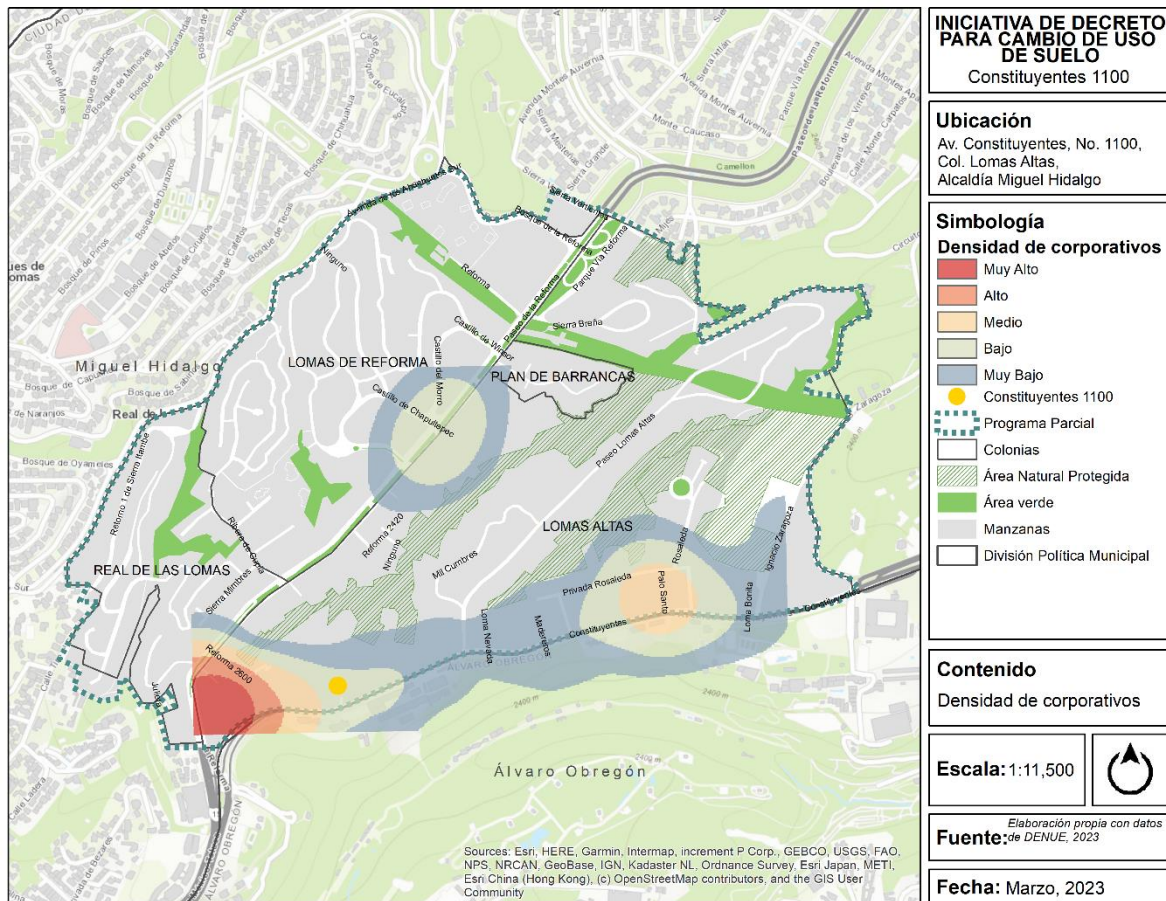
En relación con el mercado de oficinas, como se muestra en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, el polígono que comprende el PPDU-LA, LR, RL y Barrancas constituye el submercado de oficinas Lomas Altas (Cushman & Wakefield, 2022), este submercado se localiza en la intersección de la Av. Constituyentes y Av. Paseo de la Reforma y conforma el segundo corredor con menor inventario de oficinas de Clase A en la Ciudad de México al contar con el 1.6% de la oferta total. Dichas vialidades, por su carácter regional brindan ventajas de localización, lo cual es una condición favorable para la instalación de grandes corporativos, (Imagen VI-2) entre los que destacan Thor Urbana, Corporativo Chedraui, Grupo Expansión, Radio Fórmula, y las embajadas Luxemburgo y República Dominicana.

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



Fuente: Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 4º Trimestre de 2022. Cushman & Wakefield

Imagen VI-2 Densidad de corporativos



Fuente: Realizada con datos de Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2023

Es preciso señalar que el uso actual del inmueble Constituyentes 1100 es de oficina Clase A, sin embargo, la presente Iniciativa de Decreto pretende un proyecto de uso mixto conformado por servicios educativos para educación básica, media superior y posgrado, servicios culturales, oficinas y helipuerto, con la intención de fortalecer el subcentro de Lomas Altas mediante la ampliación de la oferta de infraestructura de educación y cultura por medio de un centro cultural. En otras palabras, el proyecto busca ser un factor clave para el desarrollo económico, cultural y social de la Ciudad de México, además de consolidar el corredor urbano Av. Constituyentes para convertirse en una zona atractiva para inversionistas nacionales e internacionales que incentivará la creación de empleos en el sector inmobiliario.

Sobre el comportamiento del sector de oficinas, es importante señalar que tres años después del comienzo de la pandemia por COVID-19, el mercado ha presentado cifras positivas que apuntan a una recuperación. En lo concerniente al cuarto trimestre de 2022, el mercado de oficinas de Lomas Altas tiene 112,162 m² de oficinas Clase A, lo que significa que hay alrededor de 8,638 personas que laboran en los corporativos, de acuerdo a lo estipulado por *Building Owners and Manager Association* (BOMA). Por otra parte, Lomas Altas muestra una estabilización en la tasa de disponibilidad al tener una tasa de 23.2% correspondiente a la Clase A, cifra cercana a la tasa de la Ciudad de México (ver Tabla VI-1 y Gráfica VI-1), en tanto que la absorción neta es de 26,452 m². Esto significa que el espacio disponible ha comenzado

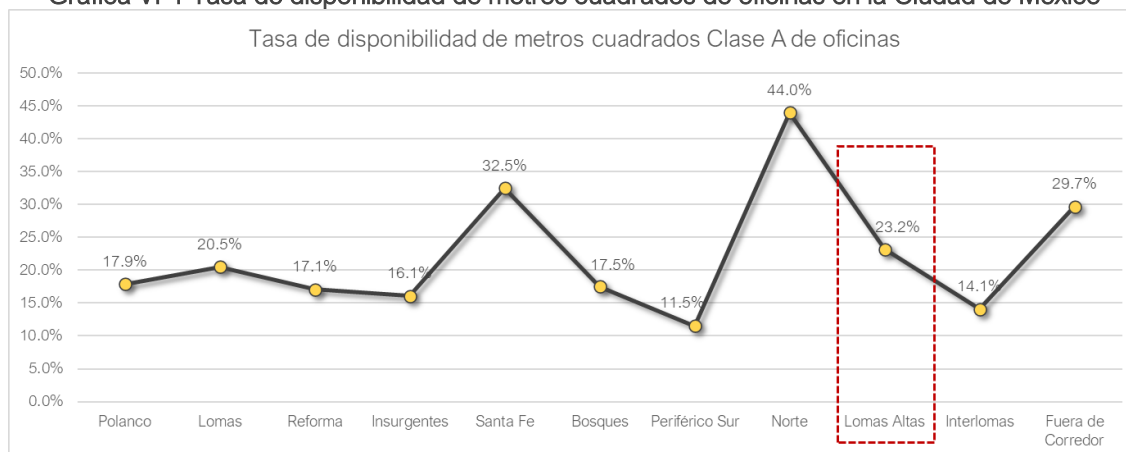
a reducirse, por lo que es posible afirmar que el sector de oficinas de Lomas Altas se encuentra en equilibrio.

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

Estadísticas de Mercado de Oficinas							
Submercado	Inventario		Disponibilidad	Tasa de disponibilidad		2022 Absorción neta	
	Total (m ²)	Clase A (m ²)	Clase A (m ²)	General	Clase A (m ²)	General (m ²)	Clase A (m ²)
Polanco	1,948,773	1,356,801	243,283	17.3%	17.9%	28,614	48,722
Lomas	786,858	630,962	129,082	17.8%	20.5%	-5,199	-4,834
Reforma	1,320,127	873,879	149,850	14.8%	17.1%	14,988	-11,246
Total Área Central	4,055,758	2,861,642	522,215	16.6%	18.2%	38,403	32,642
Insurgentes	2,272,438	1,110,707	178,496	13.5%	16.1%	9,837	24,788
Santa Fe	1,404,753	1,356,636	440,573	31.5%	32.5%	-2,627	-2,627
Bosques	506,167	326,699	57,225	16.5%	17.5%	-19,635	-9,995
Periférico Sur	688,906	478,493	55,068	11.2%	11.5%	-17,439	-27,310
Norte	815,009	577,642	254,178	35.9%	44.0%	-24,207	-20,047
Lomas Altas	133,456	112,162	26,071	19.5%	23.2%	26,452	26,452
Interlomas	169,154	152,445	21,533	13.5%	14.1%	6,671	6,671
Fuera de Corredor	312,086	72,291	21,470	27.1%	29.7%	-2,482	0
Total Otros	6,301,968	4,187,075	1,054,614	21.2%	25.2%	-23,160	-2,068
Total Ciudad de México	10,357,726	7,048,717	1,576,829	19.4%	22.4%	15,243	30,574

Fuente: Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 4° Trimestre de 2022. Cushman & Wakefield

Gráfica VI-1 Tasa de disponibilidad de metros cuadrados de oficinas en la Ciudad de México



Fuente: Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 4° Trimestre de 2022. Cushman & Wakefield

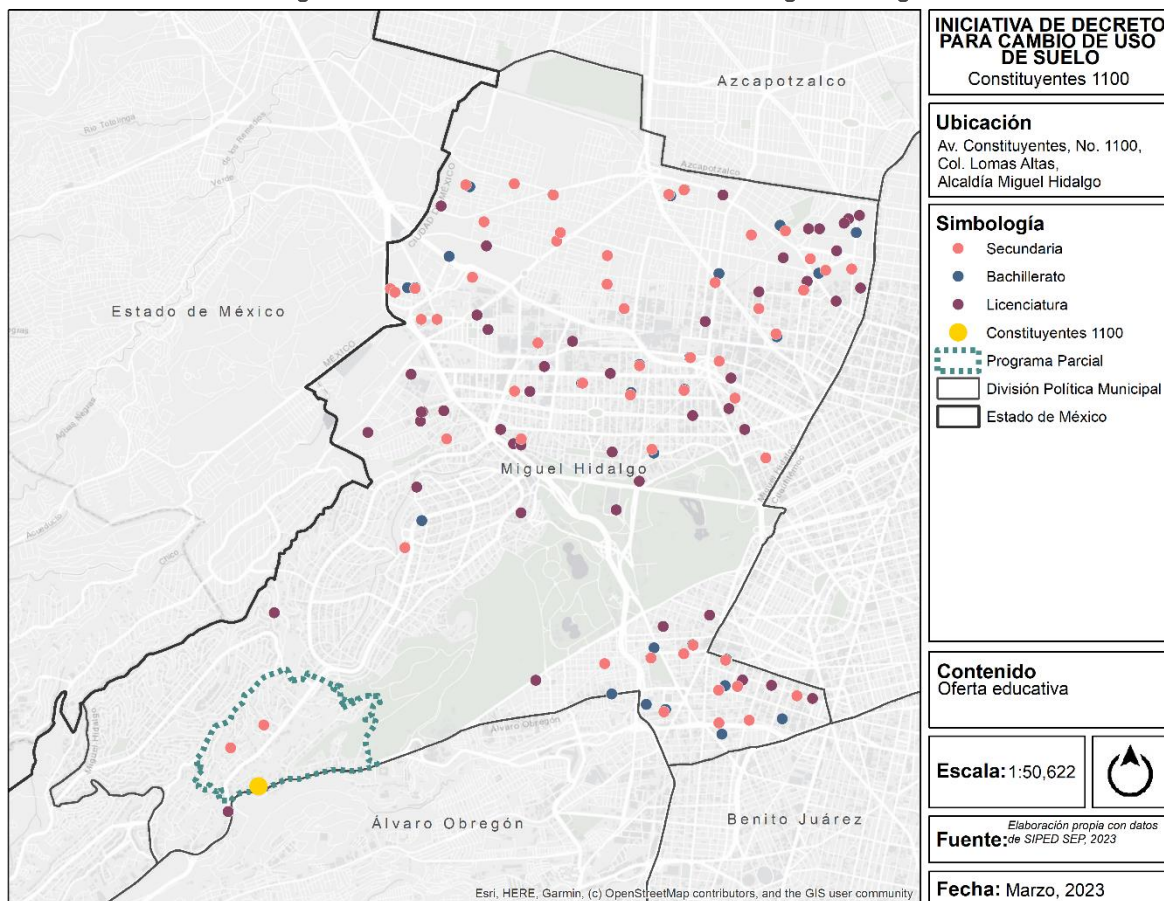
La propuesta de proyecto pretende conservar el uso de oficinas Clase A en los niveles 6 y 7 actualmente construidos, con una superficie de 10,047.40 m² y una capacidad aproximada de 700 personas que formaran parte de *Grupo Salinas*. Esto permitirá consolidar el corredor urbano Av. Constituyentes y diversificar el mercado de la Col. Lomas Altas mediante la renovación y mejor aprovechamiento del inmueble.

En cuanto a la oferta educativa, según datos del Sistema de Información y Gestión Educativa (SIGED) de la SEP, se estima que para el año 2023 la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con alrededor de 55 secundarias, 33 escuelas de educación media superior y 50 universidades. En cuanto al PDU-LA, LR, RL y Barrancas, como se observa en la Imagen VI-3, concentra 2 centros educativos privados, el Instituto Mexicano Regina quien ofrece educación básica a nivel secundaria y media superior y el Centro Educativo Tomás Moro conformado por una secundaria, que como se verá, existe un déficit en el abasto de equipamientos educativos. En

Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

respuesta al déficit, el proyecto Constituyentes 1100 pretende mediante la solicitud servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; absorberá la demanda existente.

Imagen VI-3 Oferta educativa en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos de SIGED SEP, 2023

La oferta educativa que propone Constituyentes 1100 se integra por una propuesta innovadora como lo es la escuela *Humanitree* que abarca los niveles académicos de secundaria y bachillerato conformado por grupos llamados *Hive* (grupos de edad de 11 a 15 años) y *Flight* (grupos de edad de 15 a 18 años). Asimismo, la propuesta considera una escuela de educación superior denominada *Universidad de la Libertad*, la cual ofrecerá dos licenciaturas: Innovación y Negocios, y Comunicación Empresarial, así como cuatro especialidades: Análisis de Datos, Negocios Inmobiliarios, Filosofía y Humanidades, y Cadena de Bloques y Negocios. Por lo anterior, es posible afirmar que el proyecto busca impulsar el crecimiento económico y la innovación en la Ciudad de México, además de constituir una oportunidad para ofrecer un nuevo paradigma que impulse el desarrollo de una mejor educación.

Por otro lado, es posible determinar que el desarrollo de la escuela *Humanitree* y la *Universidad de la Libertad* estimularán la competencia y la generación de empleos. Se prevé que el primero tendrá una matrícula de 400 alumnos, en tanto la matrícula de la *Universidad de la Libertad* de 150 alumnos en su primer año de actividades. El proyecto a su vez pretende

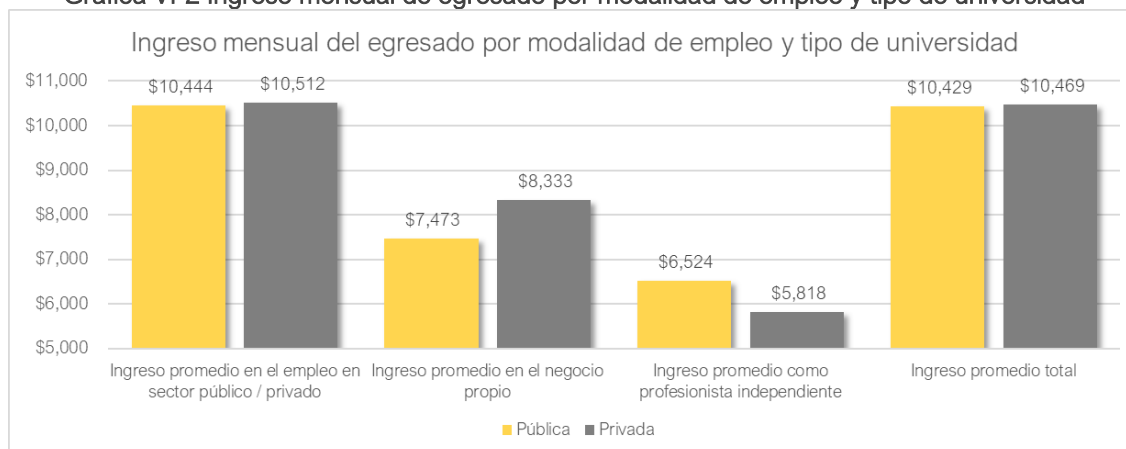
Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

brindar empleos a cierto porcentaje de los egresados, mismos que trabajará en las oficinas de *Grupo Salinas*.

Respecto a los egresados, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Egresados 2021 (UVM, 2021) se estima que los egresados de las escuelas privadas perciben un ingreso promedio por arriba de los egresados de las escuelas públicas (ver Gráfica VI-2), además de tener mayor oportunidad de insertarse en el mercado laboral.

Gráfica VI-2 Ingreso mensual de egresado por modalidad de empleo y tipo de universidad



Fuente: Elaboración propia con datos de Encuesta Nacional de Egresados 2021, UVM

Cabe mencionar que, dentro de los convenios se considera la opción de realizar estancias y prácticas profesionales con 20 empresas de *Grupo Salinas*, lo que permite confirmar que la preparación en este modelo educativo incidirá en el desarrollo de habilidades necesarias para el impulso de la economía y la vida laboral de los egresados.

Asimismo, la oferta educativa de Constituyentes 1100 estará conformada por una plantilla de profesores docentes de tiempo completo, docente por asignatura, mentor y conferencista, cuyo salario promedio bruto está por arriba del promedio de México, como se muestra en la Tabla VI-2. De acuerdo con datos del Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO) el sueldo promedio mensual de profesores de secundaria y bachillerato en México es de \$7,982 pesos en cambio el salario que plantea el proyecto es mayor.

Tabla VI-2 Salario promedio bruto de la plantilla de profesores

Salario promedio bruto de la plantilla de profesores	
Tipo	Salario
Docente de tiempo completo	\$ 70,000.00
Docente por asignatura	\$ 30,000.00
Tutor*	\$ 7,000.00
Mentor*	\$ 7,000.00
Conferencista	\$ 20,000.00
* El salario es por estudiante asignado	

Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados del proyecto Constituyentes 1100

Cabe mencionar que, en el primer año de operación, la plantilla de profesores tendrá 11 profesores de tiempo completo, 8 docentes de asignatura, 15 tutores y un promedio de 24 conferencistas. Para el año 2024, estas cifras se incrementarían a 37 profesores de tiempo

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

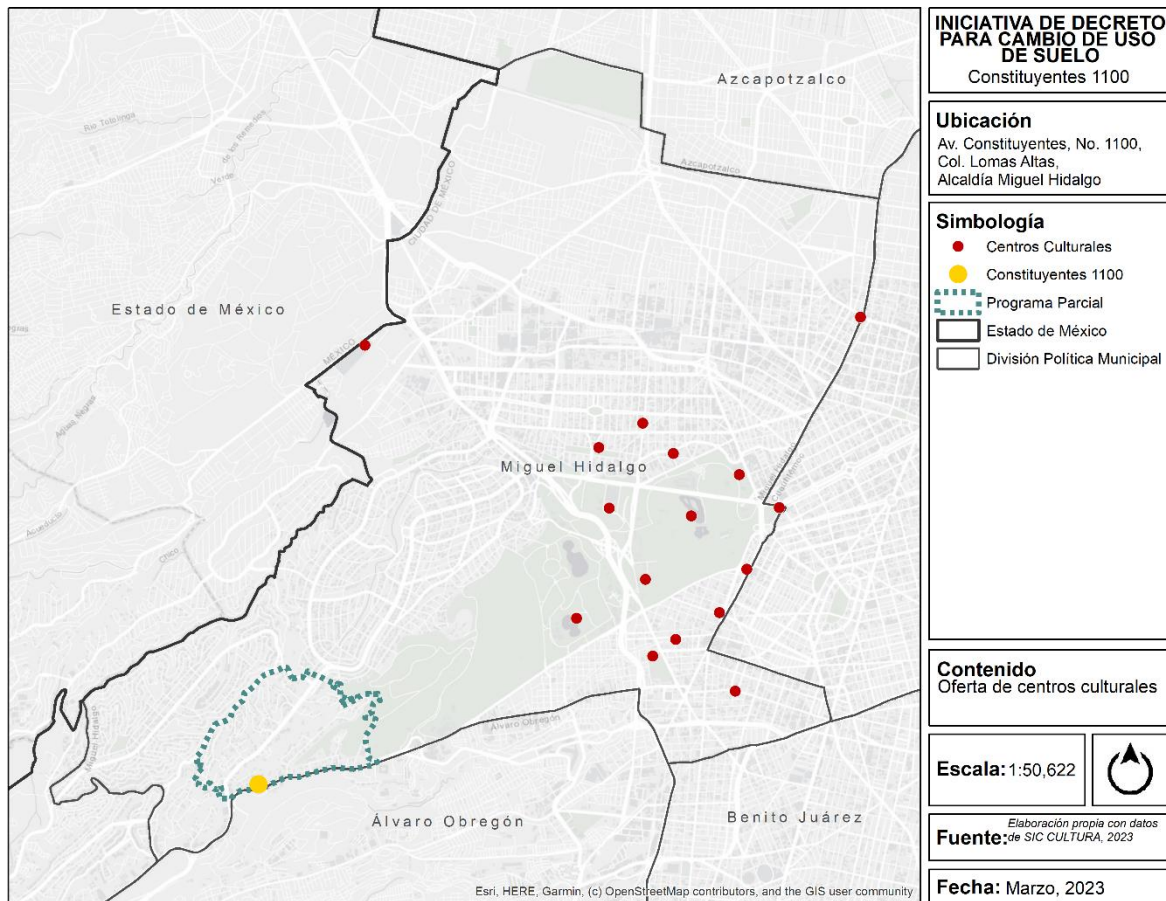
completo, 24 docentes de asignatura, 50 tutores, 25 mentores y un promedio de 100 conferencistas; para el año 2025 y 2026, se contaría con 55 profesores de tiempo completo, 36 docentes de asignatura, 100 tutores, 50 mentoras y 200 conferencistas. De manera que el proyecto Constituyentes 1100 representa una importante oportunidad para la creación de empleos con una remuneración muy por arriba del promedio.

Resulta importante mencionar que la oferta educativa no se limitará a atender a la población con un nivel socioeconómico alto, ya que contará con programas sociales como becas y descuentos. Respecto a la primera, existen dos opciones: 10% de matrícula beca equivalente al 100% de colegiatura y 35% de matrícula beca equivalente al 50% de colegiatura. Y en relación a los descuentos considerará la opción por pronto pago el cual consiste en el 100% de la inscripción y por otra parte se tiene la opción de 10% de costo de colegiatura. En virtud de lo anterior, es posible afirmar que el proyecto busca una inclusión de la población para que pueda acceder a una educación de calidad, misma que generará externalidades positivas, así como capital humano para el desarrollo económico a largo plazo.

Respecto a la oferta de foros y centros culturales, la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con 15 unidades, que por su localización conforman un clúster cultural en torno al Bosque de Chapultepec, mientras que en el polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas la oferta es inexistente, para mayor referencia ver Imagen VI-4.

El proyecto que promueve la Iniciativa de Decreto, pretende aumentar la oferta cultural mediante el *Centro Ricardo Salinas Pliego*, del que se desprende el foro *El Ágora de la Libertad*, cuyo espacio podrá acoger eventos sociales, exposiciones de arte, presentaciones o proyecciones en un espacio que ocupa aproximadamente 1,267 m², con una capacidad para 200 personas, ya que Constituyentes 1100 busca fomentar el acceso a la cultura en el poniente de la Ciudad de México. A su vez, se pretende que con la implementación del proyecto se incentive el turismo, inversión y empleo, lo que puede tener un impacto positivo en la economía local.

Imagen VI-4 Oferta cultural en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos de SIGED SEP, 2023

En resumen, Constituyentes 1100 mediante la solicitud de cambio de uso de suelo a Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales, oficinas y helipuerto buscará la inserción de un proyecto integral de uso mixto que ampliará la oferta educativa, cultural y de oficinas, con el objetivo de descentralizar la infraestructura cultural y educativa para brindar de un mayor acceso a estos servicios a la población del poniente de la Ciudad de México, y que permitirá posicionar a Lomas Altas como un subcentro. Este proyecto constituye un parteaguas en el paradigma del modelo educativo que aportará directamente a la economía de la Ciudad de México. De ser aprobada la presente Iniciativa de Decreto, aportará a la reactivación económica de la Ciudad de México mediante una inversión cercana a los 300 millones de pesos y la creación de 500 empleos directos y 1,500 empleos indirectos.

VI.II. Factor Vivienda

Derivado de los datos obtenidos de los Censos de Población de Vivienda realizado por INEGI en 2010 y 2020 y como se puede observar en la Tabla VI-3 el número de viviendas dentro del PDU-LA, LR, RL y Barrancas aumentó ligeramente en 29 unidades durante los años 2010 y 2020, pasando de tener 2,257 viviendas a 2,286 en dicho periodo. Sin embargo, a pesar del mínimo aumento presentado en el total de viviendas, hubo un incremento del 4.99% de viviendas ocupadas. Es decir, en el año 2010 el 82.59% de las 2,257 viviendas se encontraban

Iniciativa de Decreto
Constituyentes 1100

habitadas, mientras que para el año 2020, aumento el número de viviendas habitadas a 87.58%.

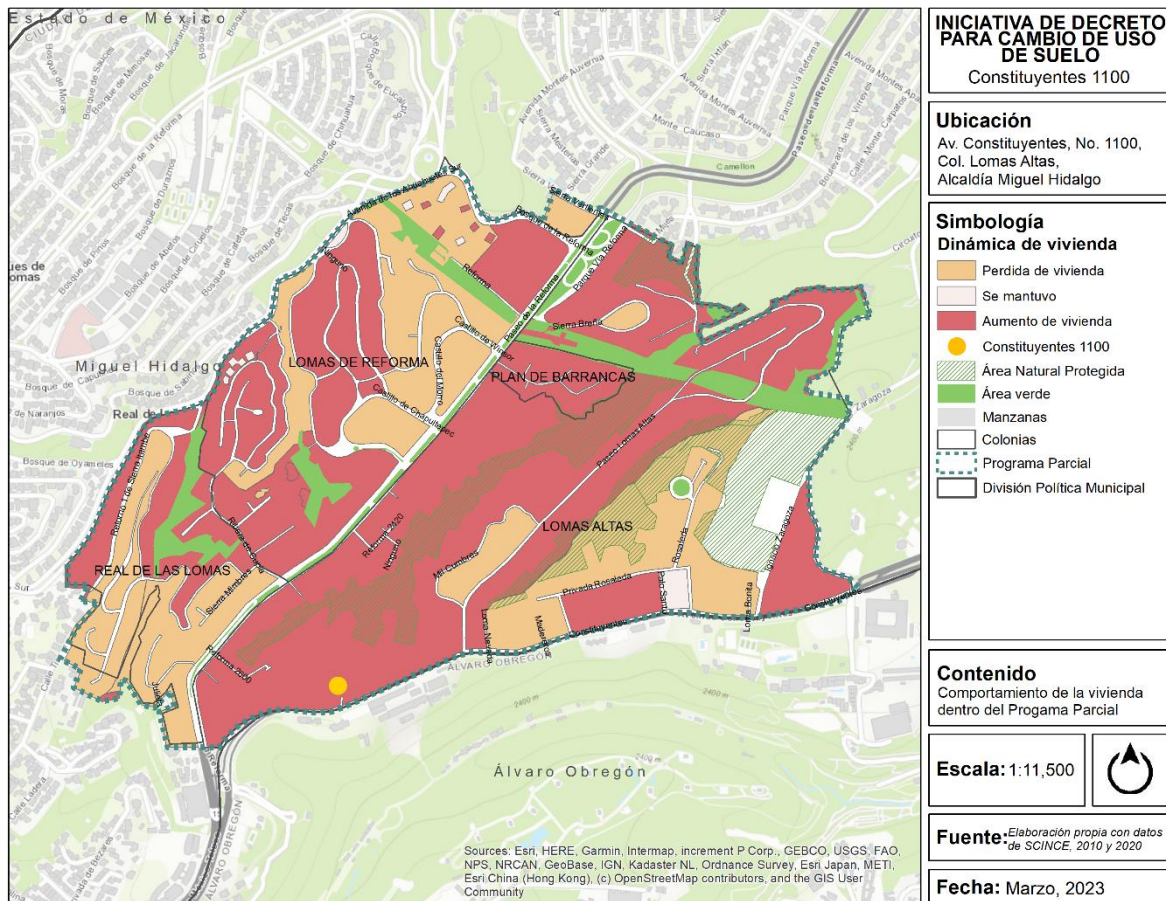
Tabla VI-3 Comportamiento de la vivienda

Vivienda dentro del Programa Parcial			
Concepto	2010	2020	Variación
Total de viviendas	2,257	2,286	29
Viviendas habitadas	1,864	2,002	138
% de viviendas habitadas	82.59	87.58	4.99

Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE 2010 y 2020

Dicho comportamiento territorial se presenta en el mapa de la Imagen VI-5, ahí se puede observar que el aumento de viviendas se encuentra principalmente entre Av. Paseo de la Reforma, C. Paseo Lomas Altas, al occidente sobre C. Ribera de Cupia, y en C. Alcázar de Toledo, derivado de la construcción de conjuntos habitacionales plurifamiliares. Por el contrario, las manzanas que muestran pérdida de unidades de vivienda, se encuentran en la zona occidente del área de estudio, sobre C. Paseo de los Ahuehuetes Sur en la que se ha sustituido el uso habitacional por actividades terciarias, tal como lo menciona el PDDU-Miguel Hidalgo. En relación al proyecto de Constituyentes 1100, donde se aprovechaba el uso de oficinas corporativas, se observó un incremento de vivienda, por lo que no afectará el carácter habitacional de la zona.

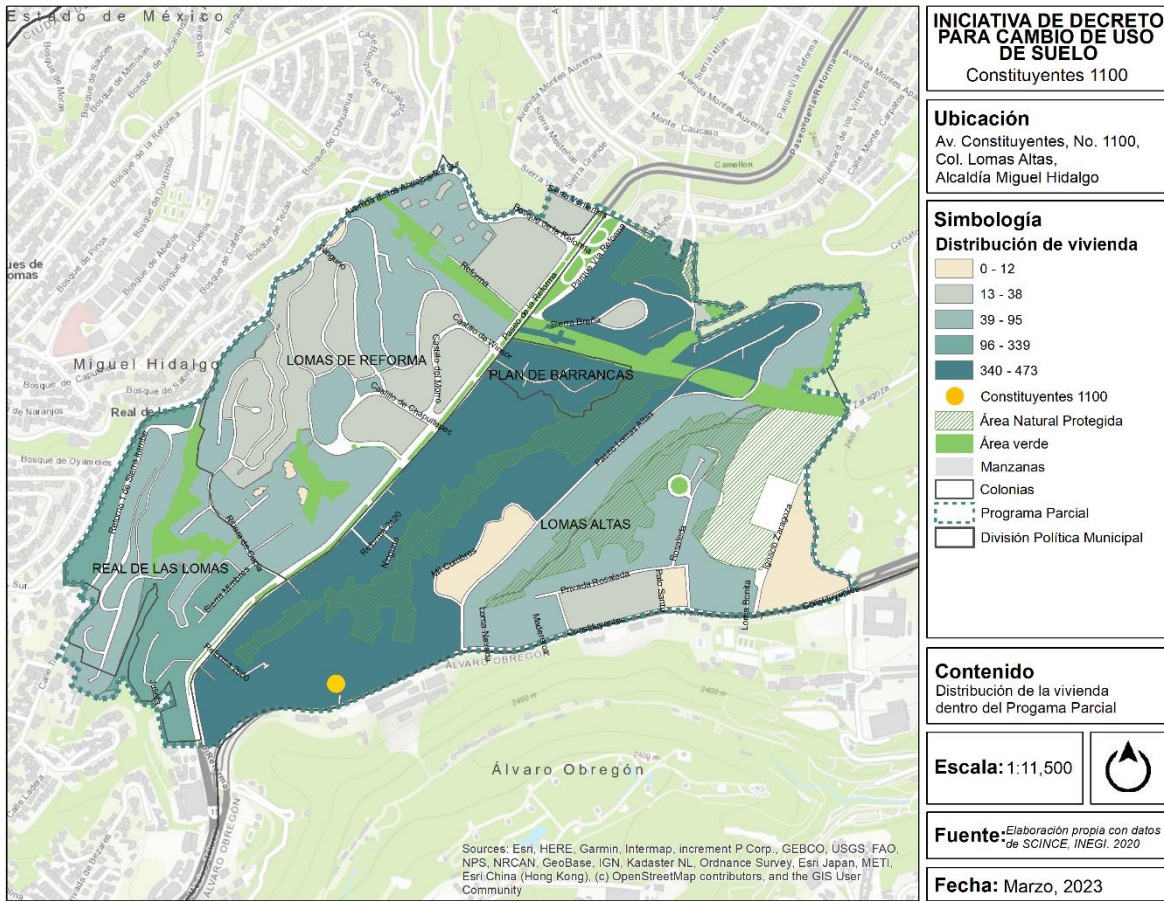
Imagen VI-5 Dinámica de la vivienda



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE 2010 y 2020

En relación a la distribución espacial de la vivienda, en el mapa de la Imagen VI-6, es posible observar que la mayor cantidad de viviendas dentro del PDU-LA, LR, RL y Barrancas se encuentra en la parte central del área de estudio ya que tiene entre 340 y 473 viviendas dentro de la manzana en la que se encuentra el proyecto de Constituyentes 1100. Por otra parte, la mayoría de las manzanas albergan entre 39 y 95 viviendas. Mientras que las manzanas que concentran una menor cantidad se debe a que cuentan con viviendas unifamiliares de grandes dimensiones.

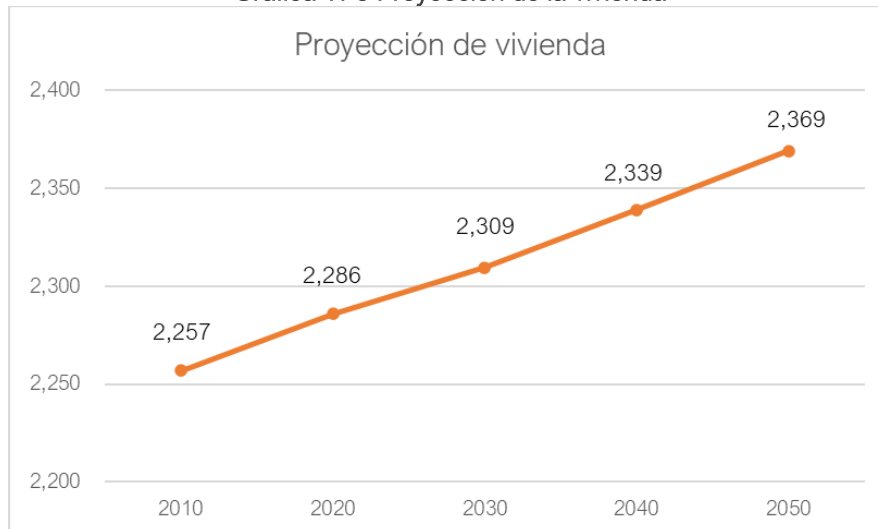
Imagen VI-6 Distribución territorial de la vivienda



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

Por otra parte, en relación al aumento registrado en el número de viviendas durante la década pasada, se prevé que para el año 2050 alcance 2,369 unidades de vivienda, tal como se muestra en la Gráfica VI-3 Proyección de la vivienda

Gráfica VI-3 Proyección de la vivienda



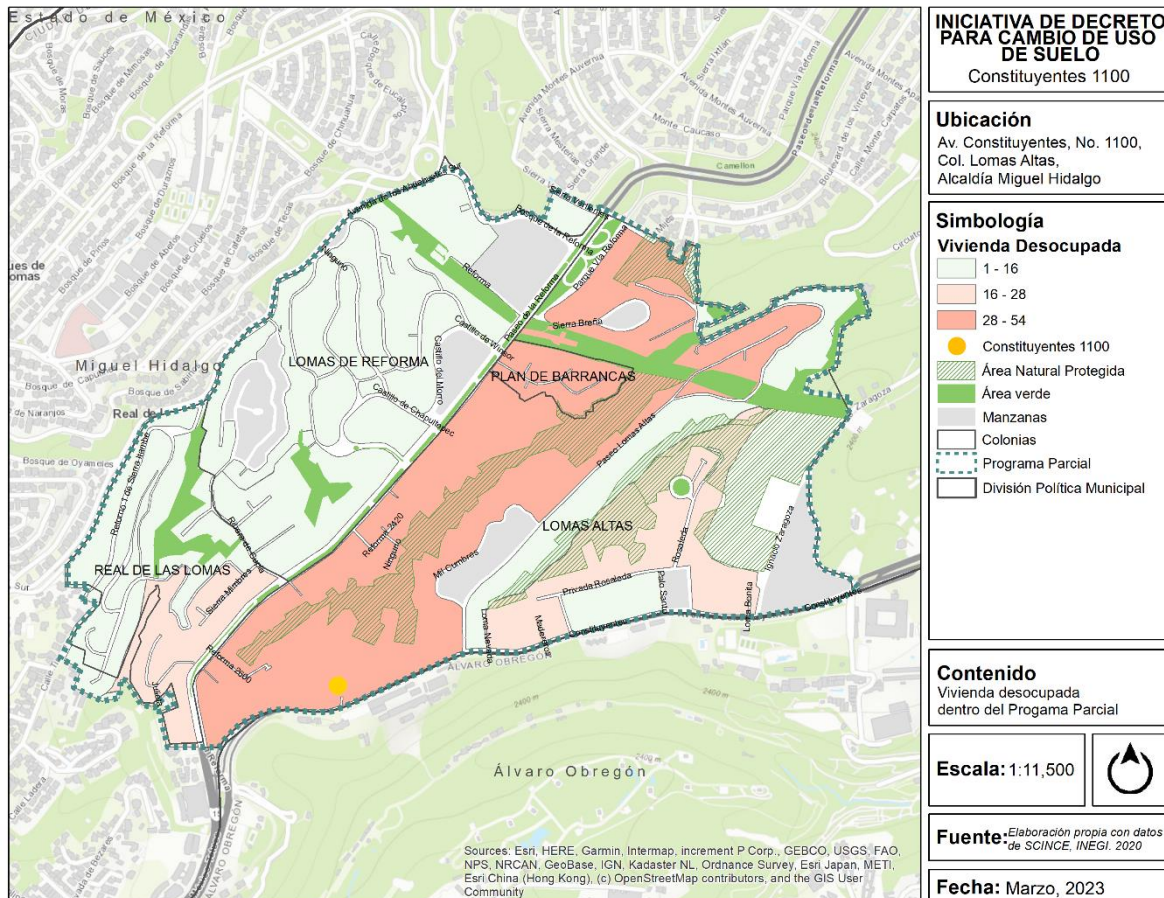
Fuente: Elaboración propia con datos de SCINCE 2010 y 2020

Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

Como ya se mencionó en la fracción V la población busca tener su residencia cercana a su centro de trabajo, por lo que la autorización del cambio de uso de suelo a Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto puede generar un aumento de la demanda de vivienda dentro del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas debido a la llegada de estudiantes, académicos y oficinistas.

Un factor que podría ser determinante para recibir la llegada de la nueva población, es el hecho de que alrededor del 17% de las viviendas existentes dentro del área de estudio se encuentran desocupadas. Como se observa en la Imagen VI-7, la mayor concentración de viviendas desocupadas se encuentra en la manzana en donde se ubica el proyecto de Constituyentes 1100, por lo que la cercanía con este podría ser un factor determinante para la ocupación de la vivienda.

Imagen VI-7 Distribución de la vivienda desocupada



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

Por ejemplo, el salario de los profesores de la *Universidad de la Libertad* se encuentra entre los \$70,000 y los \$30,000 y de acuerdo con *indeed.com*, el promedio del sueldo mensual en *Grupo Salinas*, oscila entre los \$24,000 y \$28,000 mensuales. De acuerdo con los directivos de GAAL Asesores, en el artículo, “*Cuánto de tu presupuesto debes destinar al pago de vivienda y servicios*” de Real Estate Market, lo conveniente es que se invierta el 30% de los ingresos en solventar la vivienda (Real Estate Market, 2020). Bajo este supuesto, se realizó una búsqueda

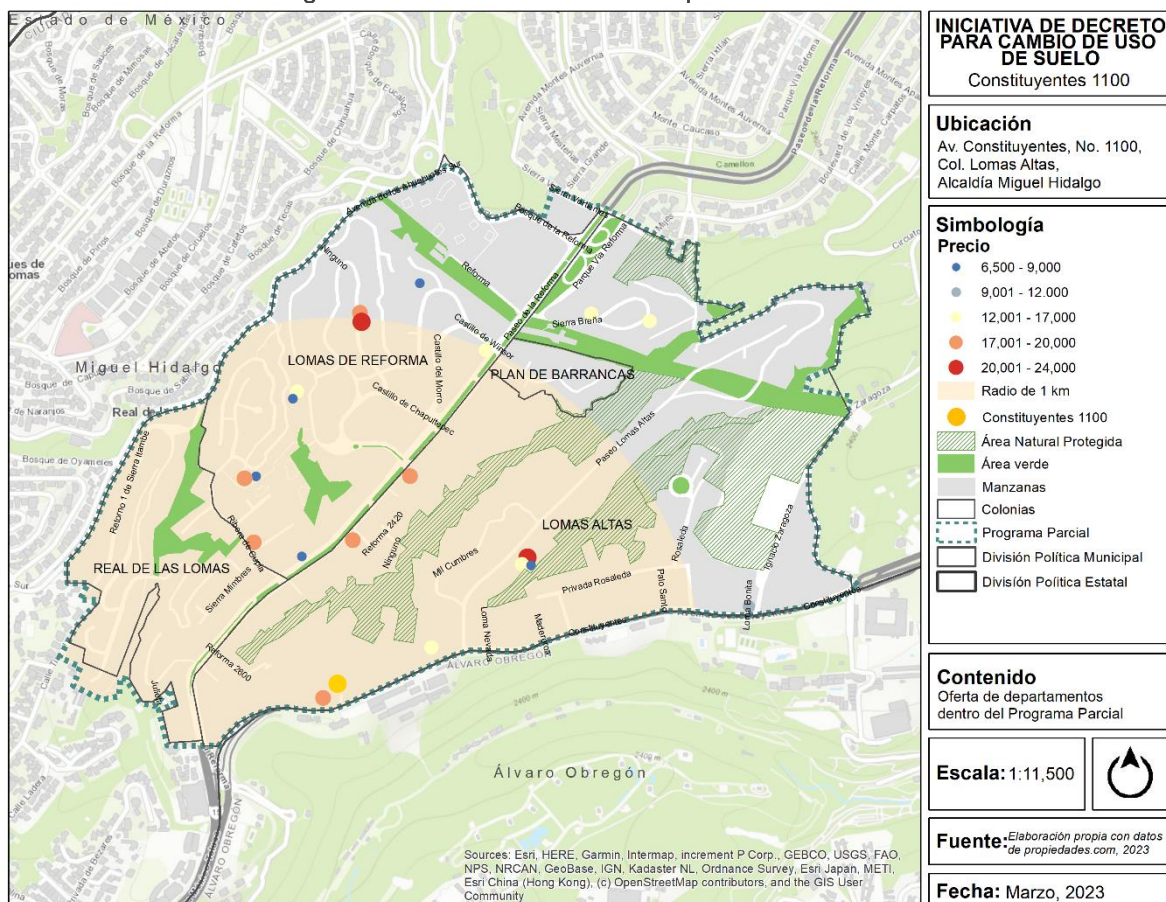
Iniciativa de Decreto
Constituyentes 1100

de departamentos en renta en la plataforma de *propiedades.com* en la cual se encontraron alrededor de 20 departamentos y cuartos en renta entre los \$6,500 y los \$24,000, los cuales se ajustan al presupuesto de los académicos que laboraran en el proyecto de Constituyentes 1100.

Como se muestra en la Imagen VI-8, la mayoría de los departamentos y cuartos encontrados están localizadas dentro de un kilómetro a la redonda del proyecto de Constituyentes 1100. La localización de esta oferta resulta importante, ya que de acuerdo con el “*Estándar DOT (Desarrollo Orientado al Transporte)*” una distancia de 1,000 metros se puede recorrer a pie en un tiempo estimado de entre 15 y 20 minutos (ITD, 2017).

Este hecho es aprovechado por el modelo de la Ciudad en 15 minutos, el cual como se abordó en la fracción V, está orientado a que los centros educativos y de trabajo, así como servicios culturales y de salud se encuentren a una distancia factible del hogar, la cual pueda recorrerse en 15 minutos. De esta manera se impulsa la movilidad no motorizada, ya que no es necesario utilizar el automóvil para realizar este tipo de viajes. Es por esto que el proyecto Constituyentes 1100 pretende poner en práctica este modelo dentro del área de estudio para dotarla con centros educativos y culturales, ya que 61.38% del territorio del PPDU- LA, LR, RL y Barrancas se encuentra a un kilómetro de distancia.

Imagen VI-8 Oferta de vivienda en departamento en renta



Fuente: Elaboración propia con datos de *propiedades.com*, 2023

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

Como conclusión, dentro del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas, el número de viviendas se encuentra en un ritmo de crecimiento lento de acuerdo a la proyección realizada al año 2050 y ya que el proyecto Constituyentes 1100 busca el cambio de uso a Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, como efecto secundario detonará la demanda de vivienda, por lo que se espera frene el proceso de sustitución de uso habitacional a comercio y/o servicios que padece actualmente la Alcaldía. Adicionalmente, el proyecto de Constituyentes 1100, no representa ninguna afectación al sector de la vivienda pues actualmente se encuentra funcionando como un edificio de oficinas.

Por último, es importante destacar que la mayoría de los departamentos que se encuentran en renta están localizadas dentro de un radio de un kilómetro en relación al proyecto de Constituyentes 1100 motivando el concepto de la Ciudad en 15 minutos, el cual, conlleva grandes beneficios a los habitantes al disminuir el tiempo y número de viajes que se tienen que realizar.

VI.III Factor Ambiental

De acuerdo al Inventario de Áreas Verdes Urbanas de SEDEMA del año 2017, se estima que en la Ciudad de México hay en promedio 7.54 m² de área verde por cada habitante. Particularmente la Alcaldía Miguel Hidalgo existen 13.53 m² de área verde por habitante, es decir, 79% más que el promedio de la Ciudad de México. Este aumento se debe a la concentración de 560.77 ha de áreas verdes y/o espacios abiertos como el Bosque de Chapultepec, catalogado como Área de Valor Ambiental (AVA) cuenta con una extensión de 686.01 ha, tal y como se muestra en la Tabla VI-4. Estos espacios dotan de diversos servicios ambientales como la regulación de la temperatura y la humedad, amortiguación de emisiones sonoras, recarga de mantos acuíferos, generación de oxígeno, captura de contaminantes atmosféricos y conservación de valores escénicos y paisajísticos.

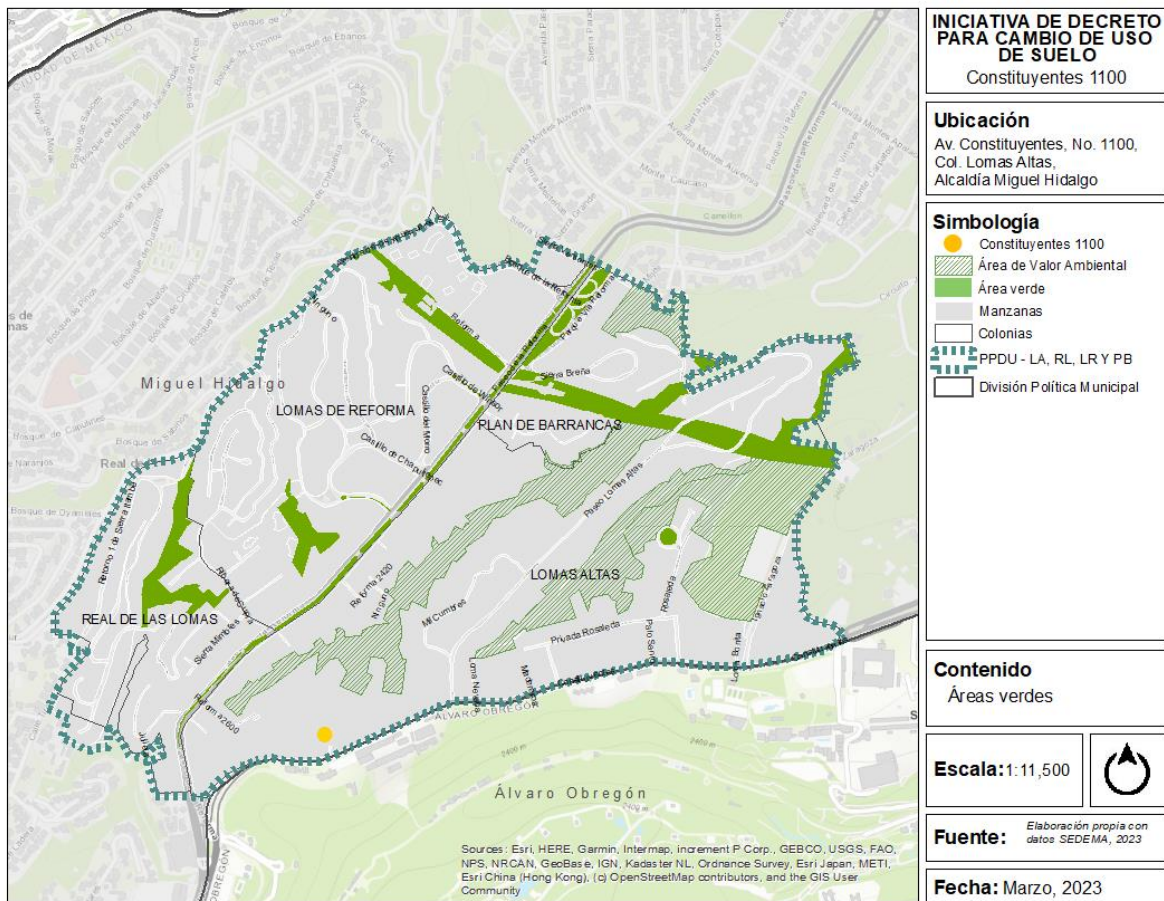
Tabla VI-4 Superficie de área verde por Alcaldía en la Ciudad de México

Alcaldía	Habitantes (Año 2020)	Superficie (m ²)	Superficie por habitante (m ²)	%
Coyoacán	614,447	9,157,547.70	14.90	13.60%
Miguel Hidalgo	414,470	5,607,701.50	13.53	8.33%
Venustiano Carranza	443,704	5,805,150.10	13.08	8.62%
Cuajimalpa de Morelos	217,686	2,048,957.70	9.41	3.04%
Tlalpan	699,928	6,530,744.70	9.33	9.70%
Azcapotzalco	432,205	3,980,866.70	9.21	5.91%
Tláhuac	392,313	3,054,084.70	7.78	4.54%
Gustavo A. Madero	1,173,351	7,851,619.60	6.69	11.66%
Álvaro Obregón	759,137	4,913,463.70	6.47	7.30%
La Magdalena Contreras	247,622	1,335,114.40	5.39	1.98%
Iztapalapa	1,835,486	9,834,858.60	5.36	14.61%
Iztacalco	404,695	1,944,289.00	4.80	2.89%
Xochimilco	442,178	2,092,259.60	4.73	3.11%
Cuauhtémoc	545,884	1,915,961.00	3.51	2.85%
Milpa Alta	152,685	309,724.00	2.03	0.46%
Benito Juárez	434,153	929,230.80	2.14	1.38%
TOTAL	9,209,944.00	67,311,573.80	118.38	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría del Medio Ambiente, 2022 y el SCINCE 2015

En cuanto al territorio que ocupa el PPDU-LA, LR, RL y Barrancas, como se puede observar en la Imagen VI-9, se encuentran un total de 427,101.04 m² de área verde y/o espacio abierto, de los cuales 282,623.25 m² (66%) corresponden a la Tercera Sección del Bosque de Chapultepec que se encuentra dentro del polígono, resultando en 66 m² de área verde por habitante, siendo mucho mayor al promedio de la Alcaldía inclusive al promedio de la Ciudad de México.

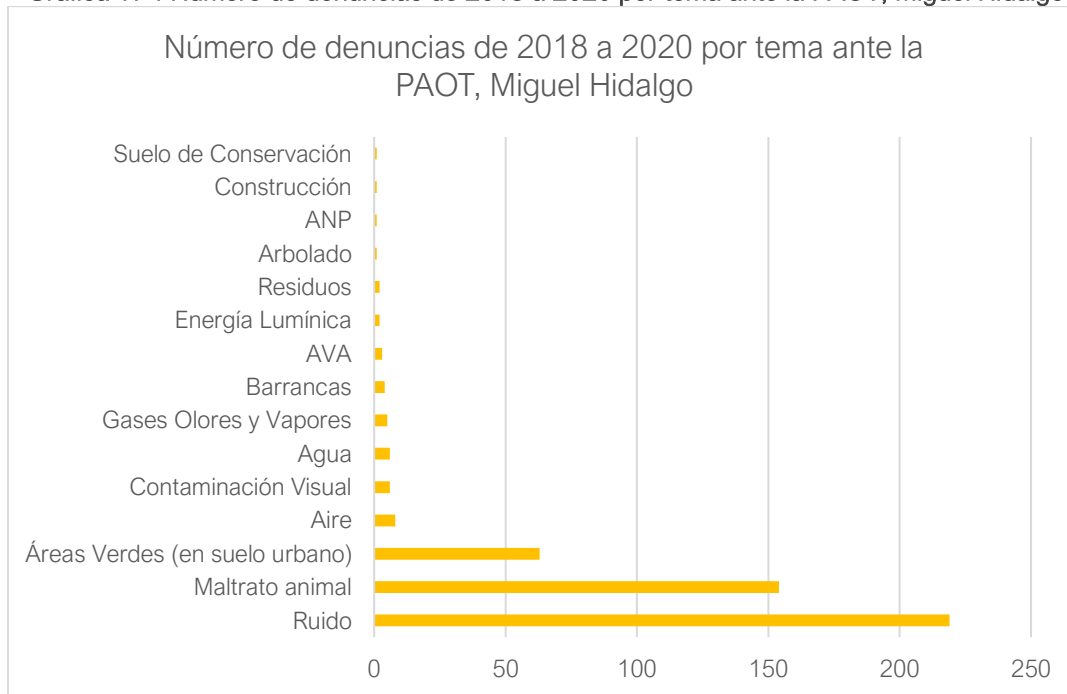
Imagen VI-9 Áreas verdes dentro del polígono de PPDU-LA, LR, RL y Barrancas



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría del Medio Ambiente, 2022

En otro orden de ideas, de acuerdo con el análisis realizado de las denuncias que se presentaron ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT) del año 2018 al primer semestre del 2022, la Alcaldía presenta problemas en materia de ruido, maltrato animal y áreas verdes en suelo urbano, sumando un total de 436 denuncias en estos rubros. Esta cantidad representa el 91% del total de las denuncias en la demarcación, siendo el ruido la materia que mayor cantidad de denuncias acumula, tal y como se observa en la Gráfica VI-4 y en la Tabla VI-5.

Gráfica VI-4 Número de denuncias de 2018 a 2020 por tema ante la PAOT, Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020

Tabla VI-5 Número de denuncias por tema ante la PAOT de 2018 a 2020, Miguel Hidalgo vs PPDU-LA, LR, RL y Barrancas

Número de denuncias por tema ante la PAOT de 2018 a 2020		
Tema	Miguel Hidalgo	Programa Parcial
Ruido	219	3
Maltrato animal	154	0
Áreas Verdes (en suelo urbano)	63	0
Aire	8	0
Contaminación Visual	6	0
Agua	6	0
Gases Olores y Vapores	5	0
Barrancas	4	1
AVA	3	1
Energía Lumínica	2	0
Residuos	2	0
Arbolado	1	0
ANP	1	0
Construcción	1	0
Suelo de Conservación	1	0
Total	476	5

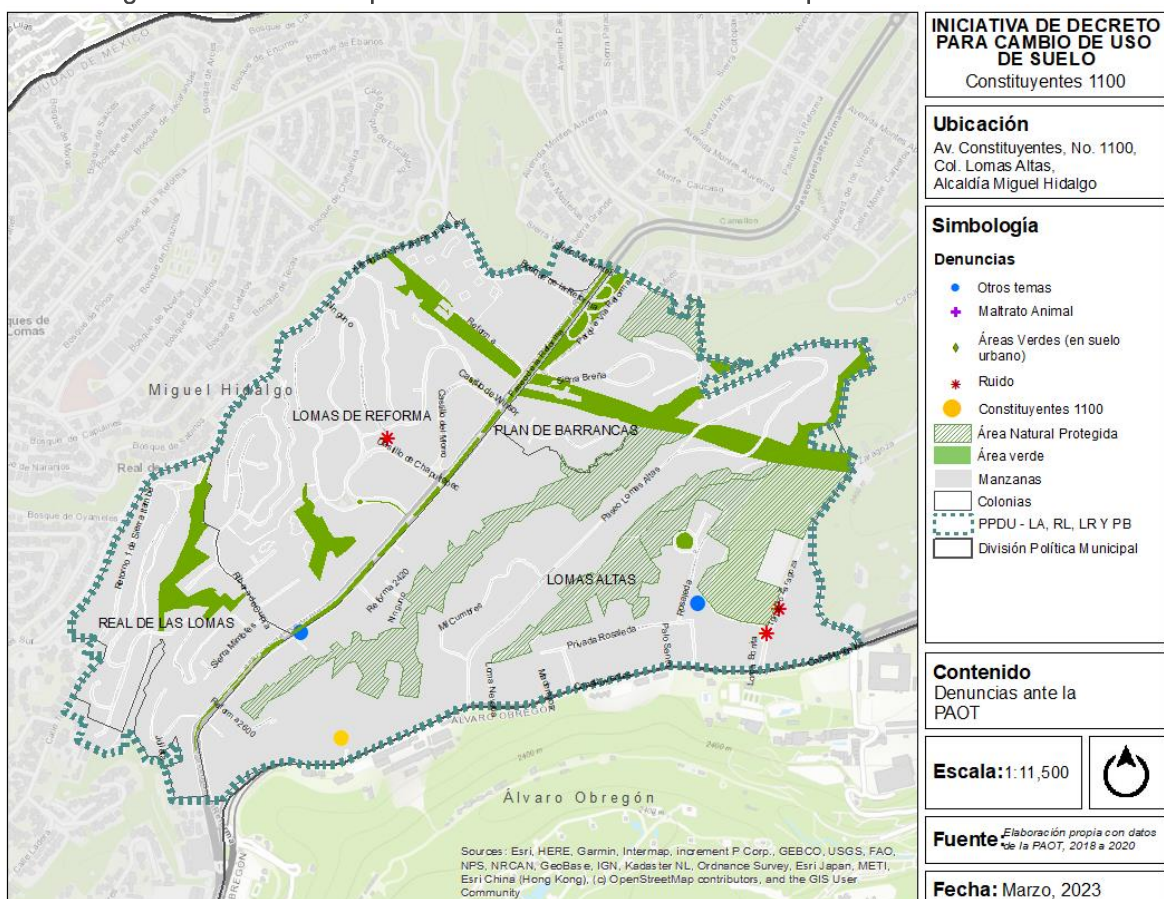
Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020

Es importante señalar que de las 5 denuncias encontradas dentro del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas, 3 de ellas están relacionadas a las emisiones sonoras, en tanto las 2 denuncias restantes fueron por accidentes viales y por temas relacionados con las Áreas de Valor Ambiental como se muestra en el en la Imagen VI-10 y se observó en la Tabla VI-5. Debido a

Iniciativa de Decreto
Constituyentes 1100

esto, se estima que en el polígono del Programa Parcial no hay problemas relacionados con el medio ambiente.

Imagen VI-10 Denuncias presentadas ante la PAOT de 2018 al primer semestre de 2022



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2020

De acuerdo con el Inventario de Emisiones de la ZMVM, la calidad del aire depende de las emisiones producidas a nivel metropolitano y se señala que el 40% de las PM_{10} ⁶ y el 43% de las $PM_{2.5}$ ⁷ son producidas por el sector de transporte siendo las unidades pesadas a diésel y los vehículos particulares los principales emisores de éstas, considerando que las partículas de CO ⁸ (95%) y NO_x ⁹ (86%) son las que producen en mayor cantidad.

La Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con una Estación de Monitoreo de la calidad del aire que recibe el nombre de Miguel Hidalgo (MGH) en la cual se registran mediciones automáticamente con respecto a las partículas en el aire que presenta la demarcación, cuyos resultados exponen

⁶ Las PM_{10} son partículas con diámetro aerodinámico igual o menor a 10 micrómetros.

⁷ Las $PM_{2.5}$ son partículas con diámetro aerodinámico igual o menor a 2.5 micrómetros.

⁸ El CO , conocido como Monóxido de Carbono, se refiere al gas carbonoso y anhídrido carbonoso.

⁹ El NO_x se refiere a los óxidos de nitrógeno que son un grupo de gases que contienen oxígeno y nitrógeno, y se forman principalmente durante la combustión.

problemas importantes relacionados a las partículas PM_{2.5} y en el O₃¹⁰ como se muestra en la Tabla VI-6.

Tabla VI-6 Cumplimiento de la normatividad de calidad del aire, 2018

Cumplimiento de la normatividad de calidad del aire, 2018				
Contaminante	PM ₁₀	PM _{2.5}	O ₃	CO
Límites Normados	Promedio Anual (≤40 µg /m ³)	Promedio Anual (≤12 µg /m ³)	Máximo de 8h (≤0.070 ppm)	Máximo de 8h (≤11 ppm)
Estación MGH	37.80	22.90	0.111	1.90
Cumple	Si	No	No	Si

Fuente: Elaboración propia con datos del Inventario de Emisiones de la ZMVM, 2018

En virtud de lo anterior, es importante mencionar que el proyecto Constituyentes 1100, que solicita el uso Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, cumple con los límites normados al ser uno de los 7 inmuebles dentro de la Alcaldía con la certificación LEED¹¹ (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés) como se muestra en la Imagen VI-11. Para contar con esta certificación el proyecto cumple ciertos requisitos, entre los más significativos se reconocen los siguientes: contar con sitios sustentables, eficiencia en el consumo de agua, alternativas para un óptimo consumo de energía y contar con materiales y recursos reutilizables o reutilizados en la construcción, lo cual reduce considerablemente el impacto negativo que tendrá el proyecto en materia de emisiones sino contará con esta certificación.

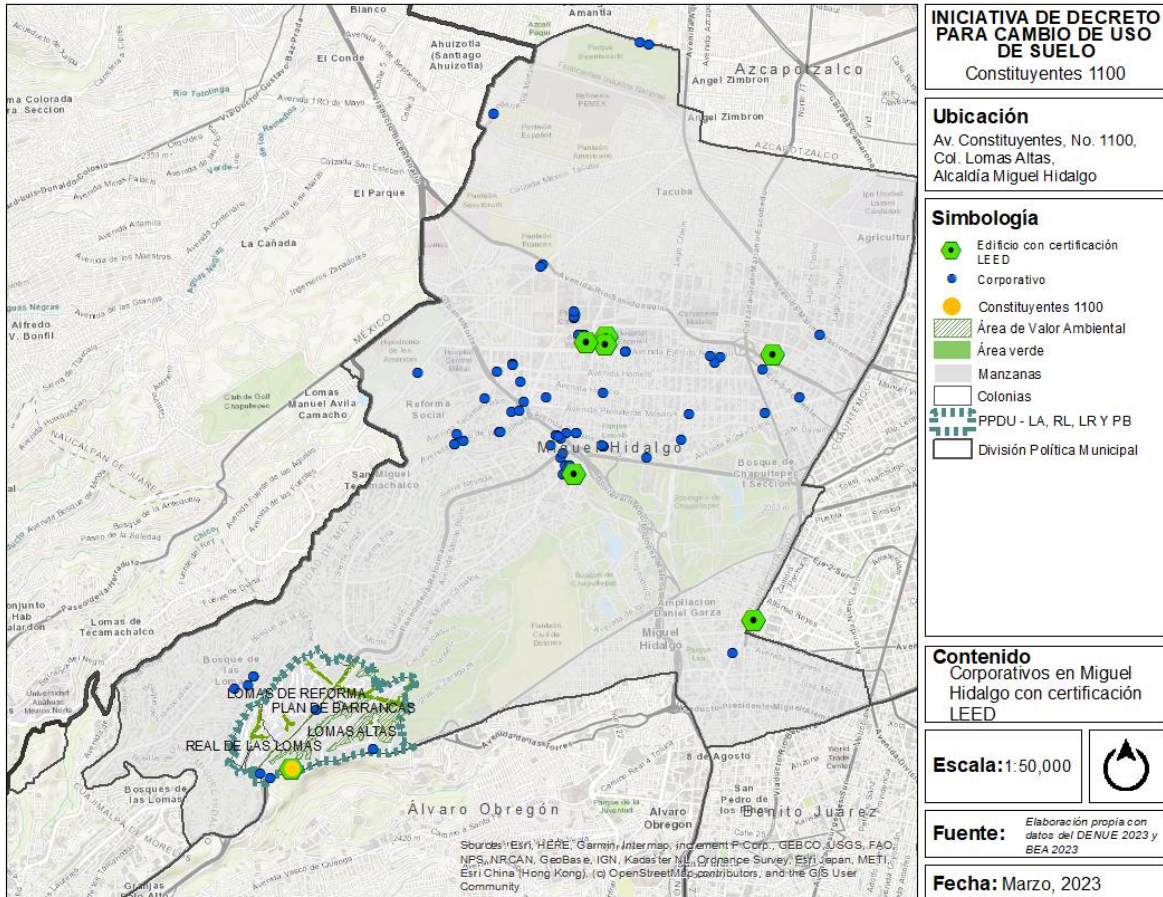
La dificultad para recibir esta certificación se traduce en el poco porcentaje de corporativos que cuentan con ella, ya que únicamente el 8% de los 87 corporativos ubicados dentro de la Alcaldía Miguel Hidalgo cuentan con la Certificación LEED, como se muestra en la Imagen VI-11. Entre los beneficios ambientales que proporciona esta evaluación se encuentran:

- Espacios con mejores condiciones para la salud y productividad.
- Reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Ahorro energético y de recursos.

¹⁰ El O₃, conocido como Ozono, es un gas presente en la atmósfera en forma natural, cuya molécula tiene tres átomos de oxígeno en lugar de los dos del oxígeno común.

¹¹ La Certificación LEED es un sistema de certificación con reconocimiento internacional para edificios sustentables creado por el Consejo de Edificación Sustentable de Estados Unidos.

Imagen VI-11 Corporativos con Certificación LEED en Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2023

De acuerdo con el Inventario Nacional de Residuos Sólidos de la Ciudad de México correspondiente al año 2019, la Alcaldía que mayor generación de residuos tiene es la Alcaldía Cuauhtémoc, seguida por la Miguel Hidalgo, esta última con una generación de 2.29 kg/hab./día. Ambas Alcaldías generan 837 toneladas diarias de residuos sólidos generados, representando la mayor cantidad de residuos en la Ciudad de México, se cree que esto se debe a la concentración de comercios, servicios e industria.

Este problema se asocia a malos hábitos y a la falta de espacios designados para la separación de residuos. No obstante, el proyecto Constituyentes 1100 cumple actualmente con los lineamientos establecidos por el reglamento interno respecto al manejo de residuos para reducir la cantidad de residuos que llegan a los rellenos sanitarios, aumentando el reciclaje y contribuir con las metas establecidas en el Programa de Gestión Integral de los Residuos para la Ciudad de México (PGIR 2021-2025) logrando que este proyecto genere un impacto positivo en este rubro.

En conclusión, a pesar del registro de denuncias en materia de ruido, áreas verdes urbanas y maltrato animal en la Alcaldía Miguel Hidalgo, dentro del polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas se presenta una situación contraria al acumular solamente 5 denuncias ante la PAOT en el periodo analizado, mismas que se encuentran alejadas del proyecto Constituyentes 1100. Por otro lado, al contar con la certificación LEED, el inmueble consolidará la posición que

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

el polígono presenta en materia ambiental respecto al resto de la Alcaldía. Esto debido a que la Certificación LEED está considerada como una de las mejores estrategias implementadas para reducir el impacto ambiental en cualquier construcción al aprobar en la edificación del uso consiente del agua potable, reducción de emisiones de CO₂, calidad ambiental interior mejorada, administración de materiales, reciclaje e impacto ambiental en el sitio de construcción. Es por ello que, en materia ambiental, el proyecto significa un beneficio para el polígono y para la Ciudad de México.

VI.IV Factor Social

De acuerdo con los datos de los Censos de Población y Vivienda del año 2010 y 2020 elaborados por INEGI, el polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas perdió alrededor de 106 habitantes, lo que representa una disminución del 0.16% tal y como se observa en la Tabla VI-7.

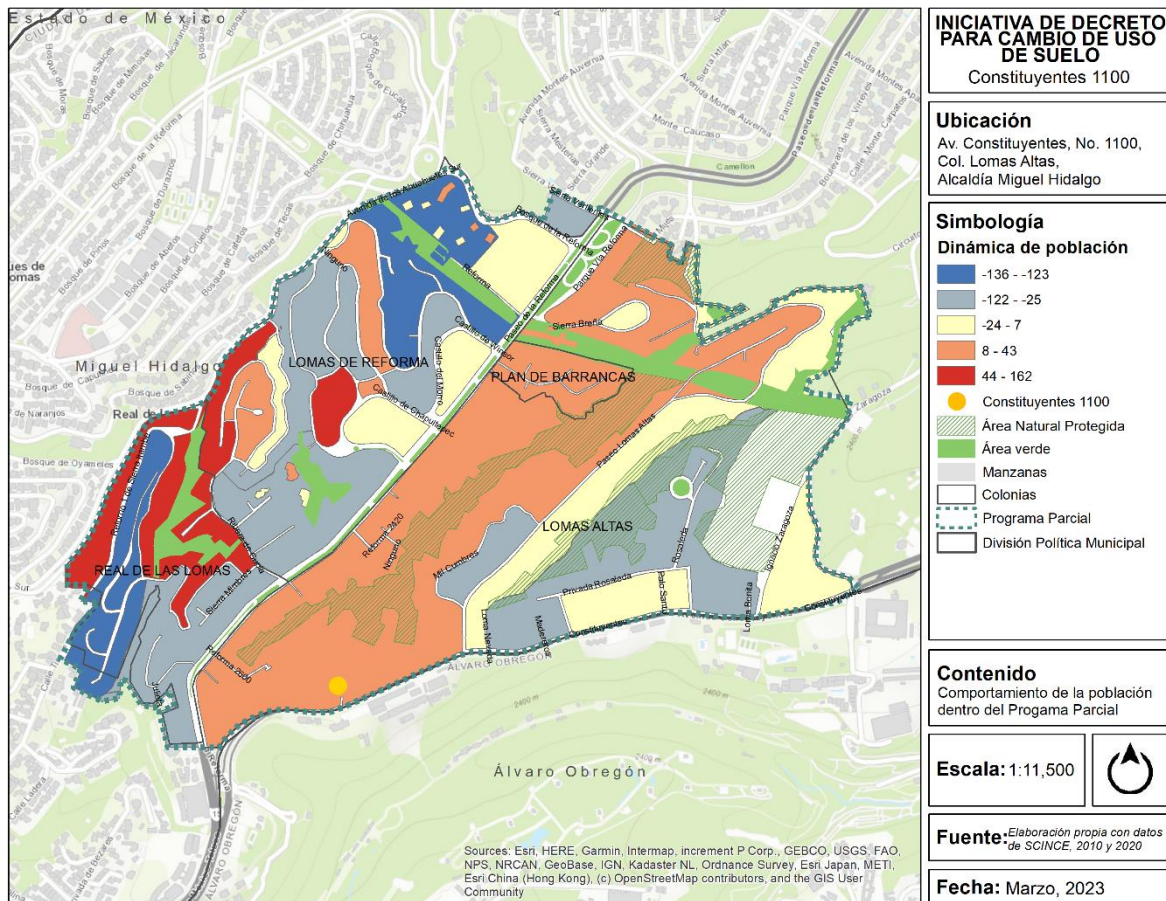
Tabla VI-7 Comportamiento de la población

Comportamiento de la población		
Año	Población	Variación
2010	6,563	-0.16%
2020	6,457	

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

El comportamiento territorial de este fenómeno se puede apreciar en el mapa de la Imagen VI-12 que demuestra una pérdida de habitantes, sobre las C. Bosques de la Reforma, C. Paseo de los Ahuehuetes Sur al norte, y en la C. Sierra Itambé al sur del polígono. Se cree que la pérdida se deriva del cambio en los usos de suelo donde se sustituye el uso de vivienda por usos que representan una mayor remuneración económica, como el uso comercial y de servicios. En relación al proyecto de Constituyentes 1100, no afectará al número de habitantes al solicitar el uso Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto donde actualmente se cuenta con un uso habitacional con oficinas sin servicio.

Imagen VI-12 Dinámica de la población

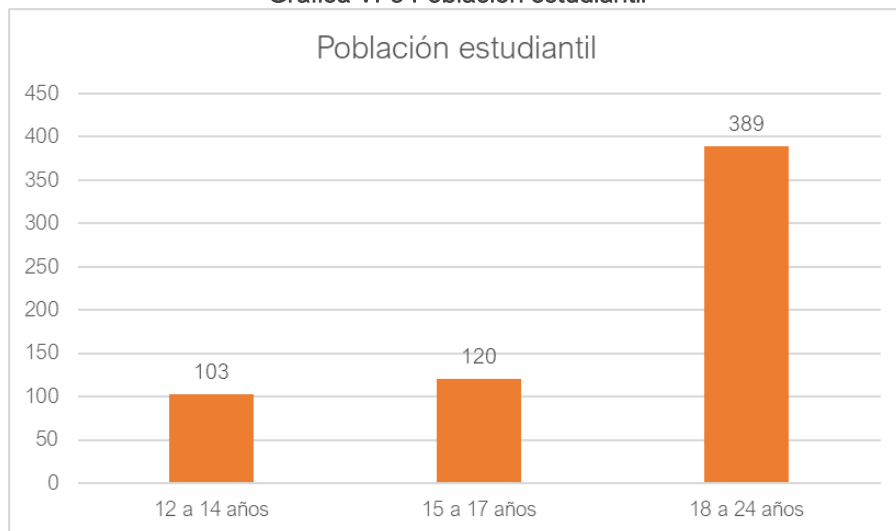


Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, 2010 y 2020

Ya que el proyecto de Constituyentes 1100, pretende incorporar grados de educación secundaria y bachillerato a través del Colegio *Humanitree*, así como el nivel superior y posgrado mediante la *Universidad de la Libertad*, para impartir las licenciaturas de Innovación y Negocios, y Comunicación Empresarial, así como cuatro especialidades; Análisis de Datos, Negocios Inmobiliarios, Filosofía y Humanidades y Cadena de Bloques y Negocios, es importante conocer el panorama de los grupos de edad que corresponden a cada nivel académico.

De acuerdo al “*Reporte de Indicadores Educativos del Ciclo Escolar 2021-2022*” elaborado por la Secretaría de Educación Pública (SEP) el grupo de edad de 12 a 14 años de edad, debería cursar la secundaria, mientras que la población de entre los 15 y 17 años, preferentemente debería cursar el bachillerato. En relación a la educación superior, se señala que la población de entre los 18 y 24 de edad se encuentra en la universidad. Cabe señalar que de acuerdo con la Gráfica VI-5, de acuerdo con los datos de INEGI, dentro de la zona de estudio, hay 103 habitantes de entre 12 y 14 años, de entre 15 y 17 años se encuentran 120 y por último hay 389 que tienen de 18 a 24 años.

Gráfica VI-5 Población estudiantil



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

Por su parte, el *Humanitree* considera dos grupos: el *Hive* para personas de entre los 11 y 15 años que equivale al nivel secundaria y el *Flight* para la población de entre 15 y 18 años que están a la par de nivel medio superior; finalmente se encuentra la *Universidad de la Libertad* que pretende recibir a la población mayor de 18 años.

Derivado de este planteamiento la nota, “*Educación en México: insuficiente, desigual y la calidad es difícil de medir*” establece que la oferta educativa es insuficiente, al igual que los materiales de enseñanza, los planes y programas a los que se apega el modelo educativo, a la par de la infraestructura y servicios en mal estado con los que cuentan los planteles educativos (García, 2022). Es por estos motivos que el *Humanitree* busca revolucionar la manera en la que se enseña a los alumnos y como se mencionó anteriormente en la fracción V de este apartado, mediante un modelo de educación internacional, que contará con las instalaciones y equipo necesario para garantizar el aprendizaje de sus estudiantes.

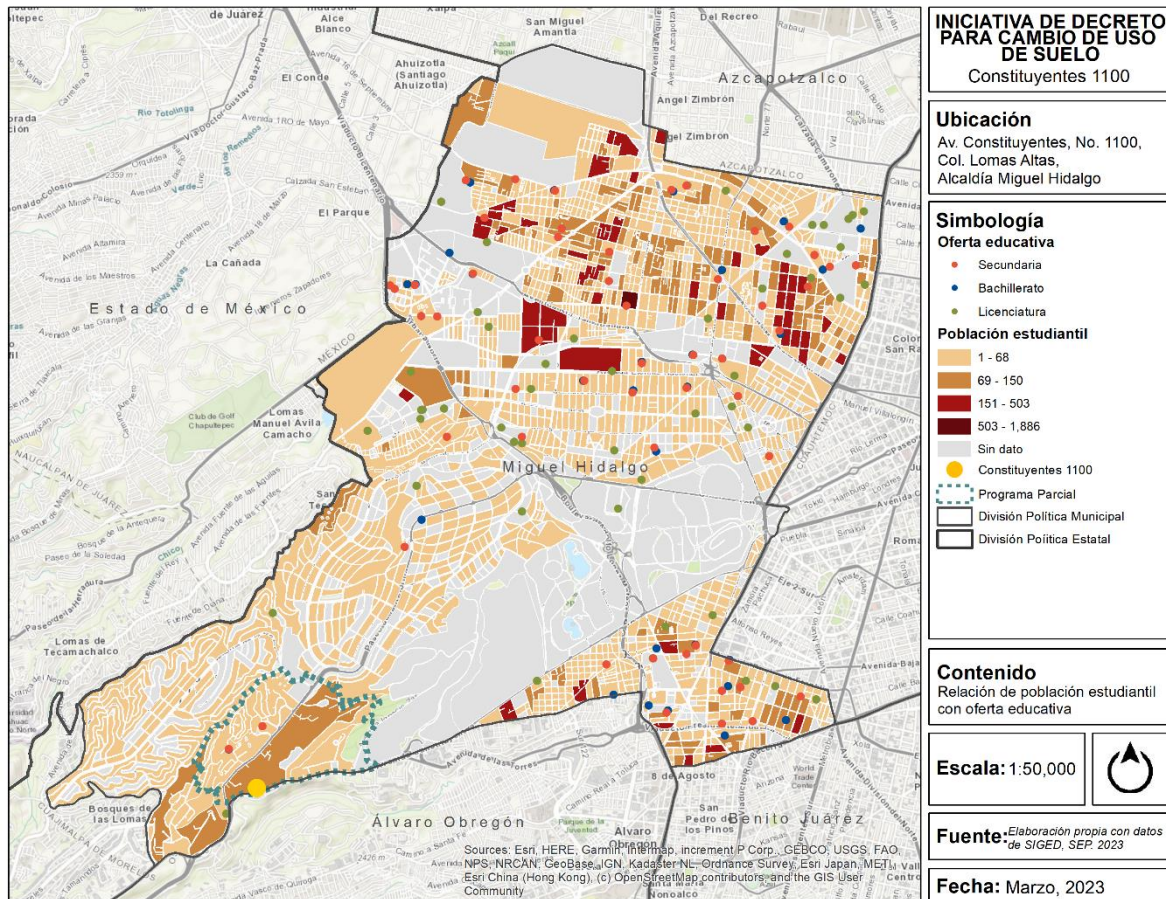
La *Universidad de la Libertad*, contará con dos tipos de becas en relación a la colegiatura, la primera brinda el 100% de descuento al 10% de los alumnos, mientras que la segunda ofrece el 50% de descuento al 35% de la matrícula. También brindará descuentos por pronto pago equivalentes al 100% de la inscripción y al 10% de la colegiatura. Por último, tiene convenios con 20 colegios para que los alumnos tengan pase directo, así como una beca del 100% y pase directo al Plantel Azteca. De igual manera tiene acuerdos con las Universidades Minerva University, Southwestern University en los Estados Unidos y la Universidad Francisco Marroquín en Guatemala. Además, brindan la oportunidad de que los alumnos y egresados tengan estancias y realicen prácticas profesionales dentro de 20 empresas de Grupo Salinas. De esta manera, se beneficiará a la población que no cuenta con los recursos para acceder a una educación superior mediante becas y descuentos en el pago de la colegiatura. Asimismo, se busca que los estudiantes tengan la posibilidad de ampliar su conocimiento y adquirir nuevas experiencias gracias a los acuerdos y convenios que tiene el plantel.

En la Imagen VI-13, se puede observar la oferta educativa existente dentro de la Alcaldía Miguel Hidalgo en relación a la población que se encuentra entre los 12 y 24 años, la cual representa

Iniciativa de Decreto
Constituyentes 1100

el 14.37% de la población total. Dicha oferta se traduce en: 55 secundarias, 33 bachilleratos y 50 universidades, que atienden la demanda educativa de la población que se encuentra en edad de asistir a la escuela. Sin embargo, al suroeste de la demarcación, la oferta académica desciende drásticamente, ya que únicamente se cuenta con 12 centros educativos para atender a la población estudiantil. Por su parte, dentro del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas, sólo existen dos secundarias del sector privado por lo que, de ser aprobada la solicitud de cambio de uso de suelo a Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, el proyecto contará con la posibilidad de atender las necesidades educativas de este sector de la población que habita en esta zona de la Alcaldía.

Imagen VI-13 Relación de la población estudiantil con la oferta educativa



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, 2020 y SIGED, SEP, 2023

Por otra parte, de acuerdo a datos del Sistema de Información y Gestión Educativa (SIGED) que se presentan en la Tabla VI-8, se observa el número de estudiantes de los que está a cargo un profesor dependiendo del nivel educativo. Esto resulta ser importante debido a que dentro del esquema *Humanitree* los grupos de *Hive*, los cuales corresponden al nivel de secundaria contarán con 1 profesor y/o mentor por cada 16 estudiantes dependiendo del grupo en el que se encuentran, por lo que está relación en comparación con lo que se muestra a nivel Alcaldía resulta menor, de manera que los alumnos obtendrán una mayor y mejor atención.

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

Por su parte, el nivel *Flight* equivalente con el nivel medio superior, continuará con esta relación de 16 alumnos por cada mentor, logrando eficientizar la atención dedicada a los estudiantes en comparación con el promedio de las escuelas que se encuentran dentro de la Alcaldía. En este sentido, el artículo “4 beneficios del aprendizaje personalizado y su aplicación en el aula” del blog Pearson Latam, menciona que la educación personalizada conlleva beneficios que se basan en el conocimiento que construye cada estudiante en base a sus necesidades e intereses. De esta manera los docentes tienen la oportunidad de crear perfiles personalizados para incrementar el aprendizaje de los alumnos, identificando sus necesidades y modificar el método de enseñanza (Pearson Latam, 2022). Con este modelo existe una mayor oportunidad de guiar a los alumnos durante el proceso de aprendizaje al contrario de la educación tradicional que introduce información y conocimientos estandarizados.

Tabla VI-8 Relación de estudiantes por profesor

Relación estudiantes / profesores			
Nivel	No. de Alumnos	No. de profesores	Relación
Secundaria	18,058	896	1 por cada 20
Bachillerato	26,414	1,013	1 por cada 26

Fuente: Elaboración propia con datos de SIGED, SEP, 2023

El proyecto de Constituyentes 1100, al brindar servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, ofrecerá 500 empleos directos los cuales contarán con prestaciones y seguridad social para la población residente y se espera crear 1,500 empleos de manera indirecta. Por otra parte, de acuerdo a la Oficina Virtual de Información Económica (OVIE) hay 5,862 empleados dentro del área de estudio, cuya remuneración mensual es de \$7,871 por empleado. El ingreso proporcionado por OVIE contrasta con el nivel de escolaridad que presenta la población del del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas pues como se puede observar en la Tabla VI-9 únicamente el 15% de la población de 15 años y más cuenta con la educación básica concluida; el 18% de la población de 18 años y más tiene al menos un grado aprobado de educación media superior y el 81% de la población que tiene 25 años y más tiene un grado aprobado en educación superior, por lo que se esperaría que al concentrar un mayor número de población con un grado de estudios superior se registre un mayor ingreso. Sin embargo, se cree que la población que radica en esta zona no tiene su centro de trabajo en la misma.

Tabla VI-9 Nivel de escolaridad

Nivel de escolaridad dentro del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas		
Grupo de población	Total	% de la Población
15 años y más con educación básica completa	498	15%
18 años y más con al menos un grado aprobado en educación media superior	574	18%
25 años y más con al menos un grado aprobado en educación superior	2,265	81%

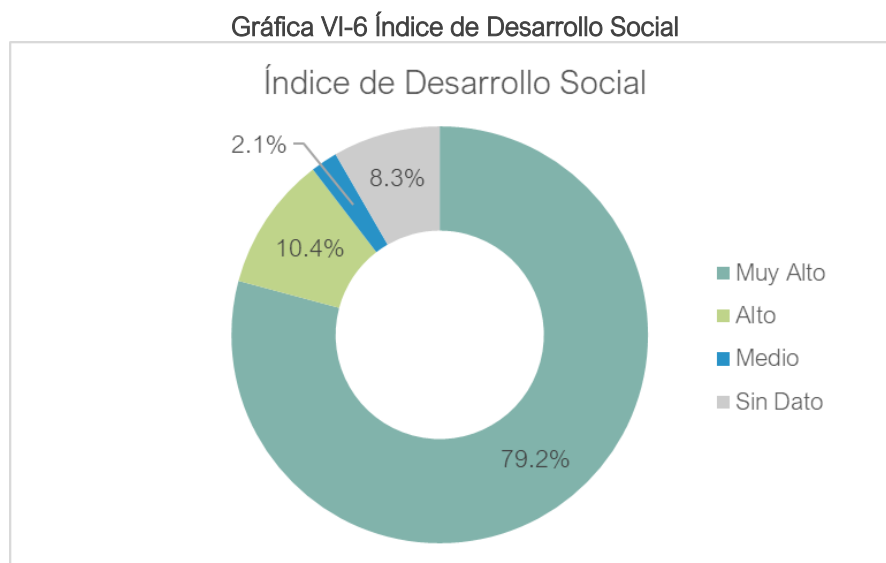
Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, 2020

Como se abordó en la fracción V de este apartado, existe un convenio para colocar a una parte de los graduados de la *Universidad de la Libertad* en empresas de *Grupo Salinas* para brindarles la oportunidad de su primer empleo.

Por su parte, las empresas que integran *Grupo Salinas* tienen la distinción de ser Empresas Socialmente Responsables (ESR) lo que significa que llevan a cabo acciones para mejorar la

comunidad en la que se encuentran y buscar la mejora del medio ambiente, además cuentan altos estándares de ética y moral. Estas características resultan en empleo digno para sus trabajadores y una fuerte vinculación con la comunidad. Bajo la misma línea, *Grupo Salinas* cuenta con Certificado “Great Place to Work” el cual se basa en una encuesta realizada a los empleados sobre su sentir en su entorno laboral en relación al respeto y la relación con sus compañeros y jefes. El cuestionario que se realiza tiene el objetivo de demostrar la cultura, beneficios y prestaciones.

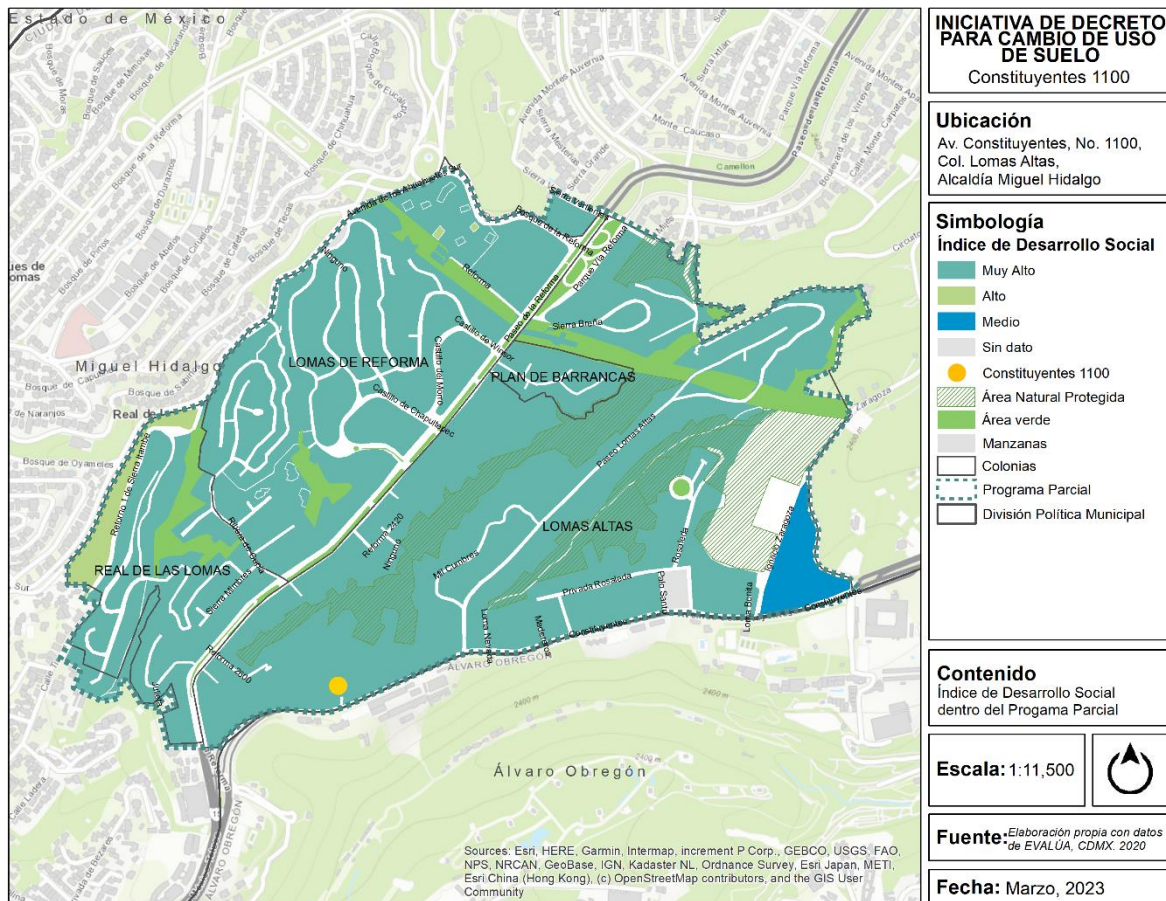
En cuanto a la calidad de vida, dentro del polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas el Índice de Desarrollo Social (IDS) elaborado por el Consejo de Evaluación Social de la Ciudad de México (EVALÚA) contempla variables como la accesibilidad de los servicios básicos, tales como el agua, drenaje, energía eléctrica, telefonía e internet, además del nivel educativo, acceso a los servicios de salud y la seguridad social. Con el propósito de señalar los estratos en los que se encuentra el área de estudio, se presenta la Gráfica VI-6, en la cual se observa que el 79.2% de las manzanas se encuentran en un nivel Muy Alto, el 10.4% cuenta con un nivel Alto y únicamente el 2.1% está en un nivel Medio.



Fuente: Elaboración propia con datos de EVALÚA, CDMX. 2020

La Imagen VI-14 tiene el propósito de mostrar el comportamiento territorial de los datos presentados en la gráfica anterior, se observa que prácticamente todas las manzanas cuentan con un IDS de Muy Alto, salvo por una manzana y un par de conjuntos habitacionales al norte del polígono entre las C. Bosques de la Reforma y C. Reforma que cuentan con un nivel Alto y una manzana en la punta suroriente del polígono entre Av. Constituyentes, Av. Ignacio Zaragoza y C. José María Velasco que tiene un nivel Medio debido a que en esta manzana se encuentran la Unidad de Inteligencia Financiera, El Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México y la Productora Nacional de Biológicos Veterinarios, por lo que al no contar con presencia de vivienda no existe la posibilidad de medir su calidad y espacio.

Imagen VI-14 Índice de Desarrollo Social en el PPDU-LA, LR, RL y Barrancas



Fuente: Elaboración propia con datos de EVALÚA, CDMX. 2020

Al mismo tiempo, otro factor importante asociado a la calidad de vida es la seguridad, para desarrollar este tema, se retomaron los datos de las carpetas de investigación de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México con la finalidad de conocer la incidencia delictiva que presenta el área de estudio. De acuerdo a la Tabla VI-10 durante el año 2022, el 27.63% de los delitos cometidos en vía pública fueron las lesiones ocasionadas por golpes, en segundo lugar, el robo en un 26.32%, el daño a propiedad ajena con el 11.84% y las lesiones por choque vehicular con el 9.21%. Mientras que el robo a pasajero y conductor, así como a transeúnte, homicidio culposo, despojo, robo a casa habitación y acoso sexual representaron el 25.01% restante de los delitos cometidos durante el transcurso del año.

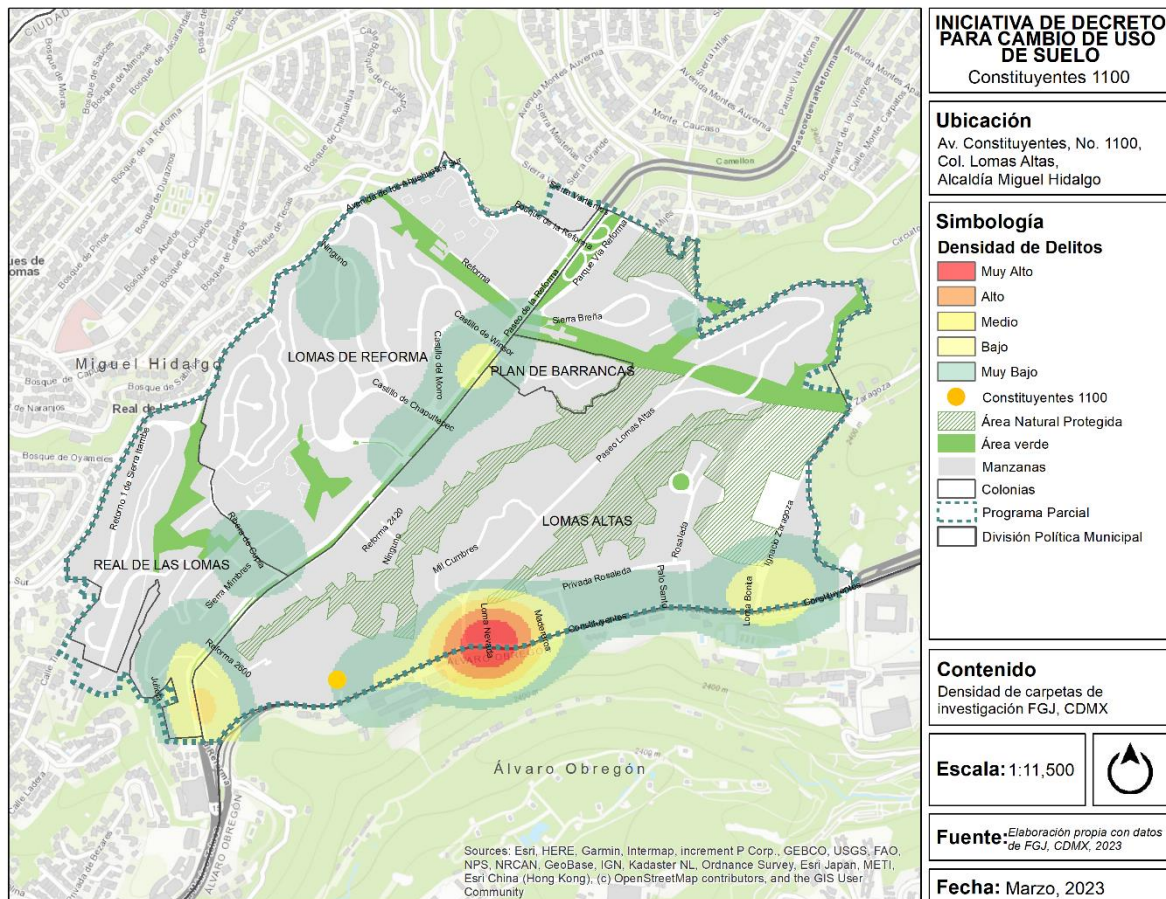
Tabla VI-10 Delitos registrados durante el año 2022

Delitos cometidos en la vía pública		
Categoría	No. de delitos	Porcentaje
Lesiones intencionales por golpes	21	27.63%
Robo	20	26.32%
Daño en propiedad ajena	9	11.84%
Lesiones culposas por tránsito vehicular en colisión	7	9.21%
Robo a pasajero / conductor	5	6.58%
Robo a transeunte en vía pública	5	6.58%
Homicidio culposo por tránsito vehicular en colisión	4	5.26%
Despojo	3	3.95%
Robo a casa habitación	1	1.32%
Acoso sexual	1	1.32%
Total	76	88.16%

Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2023

Para identificar el comportamiento delictivo dentro del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas se presenta la Imagen VI-15 en la que se aprecia que al interior del polígono sobre Av. Paseo de la Reforma es donde mayor número de hechos delictivos ocurren. Sin embargo, la mayor concentración se observa sobre la Av. Constituyentes sobre todo en el cruce con Cda. Loma Nevada, el límite del polígono. En este sentido, el proyecto Constituyentes 1100, al incorporar un centro educativo, centro cultural y oficinas, dotará a la Av. Constituyentes de un flujo constante, se espera que disminuyan los delitos cometidos en esta vialidad, ya que proveerá de vigilancia natural gran parte del día. Además, para reforzar la seguridad dentro del complejo de uso mixto, contará con casetas de vigilancia en la entrada y salida del edificio con la finalidad de salvaguardar la integridad de estudiantes, académicos, oficinistas y población que atraiga el *Centro Ricardo Salinas Pliego*.

Imagen VI-15 Densidad de delitos registrados dentro del PDU-LA, LR, RL y Barrancas

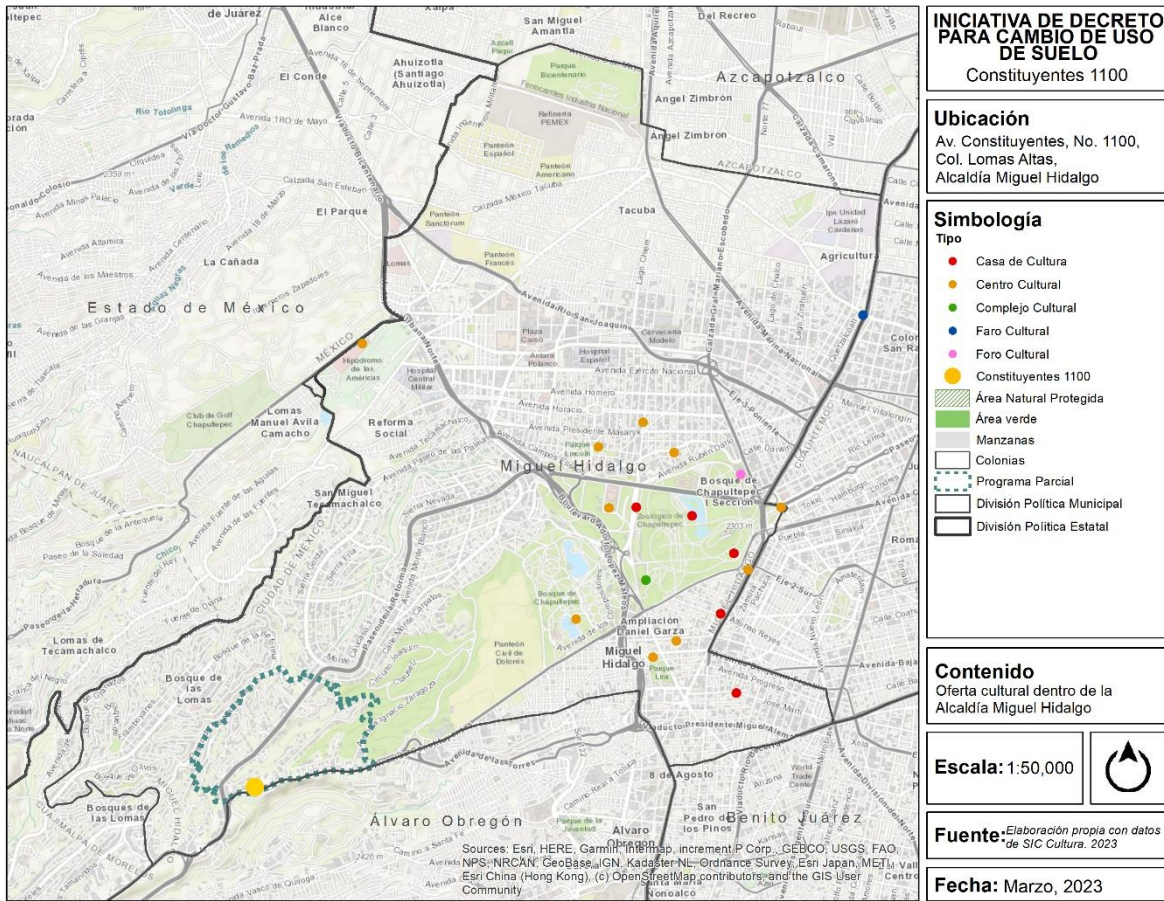


Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2023

En cuanto a la oferta cultural con la que cuenta la Alcaldía Miguel Hidalgo, se observa que está concentrada en la Primera Sección del Bosque de Chapultepec. Las colonias Polanco y San Miguel Chapultepec albergan también parte de la oferta cultural, sin embargo, esta demarcación no cuenta con una oferta de centros culturales diversificada, más allá de los que se encuentran dentro del Bosque de Chapultepec. Ver Imagen VI-16.

De aprobarse el cambio de uso de suelo para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, representará un beneficio social, ya que al ser abierto al público descentralizará y aumentará la oferta cultural para la población en general. Al mismo tiempo posicionará a la Ciudad de México como un referente cultural a nivel mundial, ya que contempla poner a disposición del público el acervo de libros y obras de arte de Ricardo Salinas Pliego, además de contar con una sala multifuncional para exposiciones, talleres y muestras artísticas en general.

Imagen VI-16 Centros Culturales dentro de la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos de SIC Cultura, 2023

Para concluir, es importante reconocer que la oferta de planteles educativos al occidente de la demarcación es reducida la propuesta aquí planteada no solo buscará cubrir la demanda existente, sino que al implementar modelos educativos revolucionarios como el *Humanitree* para educación básica y media superior y a su vez el *Phygitral* para el nivel superior, pone a disposición de los estudiantes infraestructura de primer mundo y herramientas necesarias para su enseñanza. Reducirá el bajo nivel académico y buscará que concluyan satisfactoriamente su etapa formativa, procurando el acceso a la educación superior poniendo a disposición de los alumnos becas y descuentos para que tengan la posibilidad de realizar sus estudios.

Adicionalmente, se fomentará el empleo entre los egresados en las oficinas que incorpora la propuesta arquitectónica. De igual manera, busca que la población tenga acceso a la cultura a través del *Centro Ricardo Salinas Pliego* para descentralizar dicha oferta de la zona del Bosque de Chapultepec y Polanco.

VI.V Infraestructura Urbana

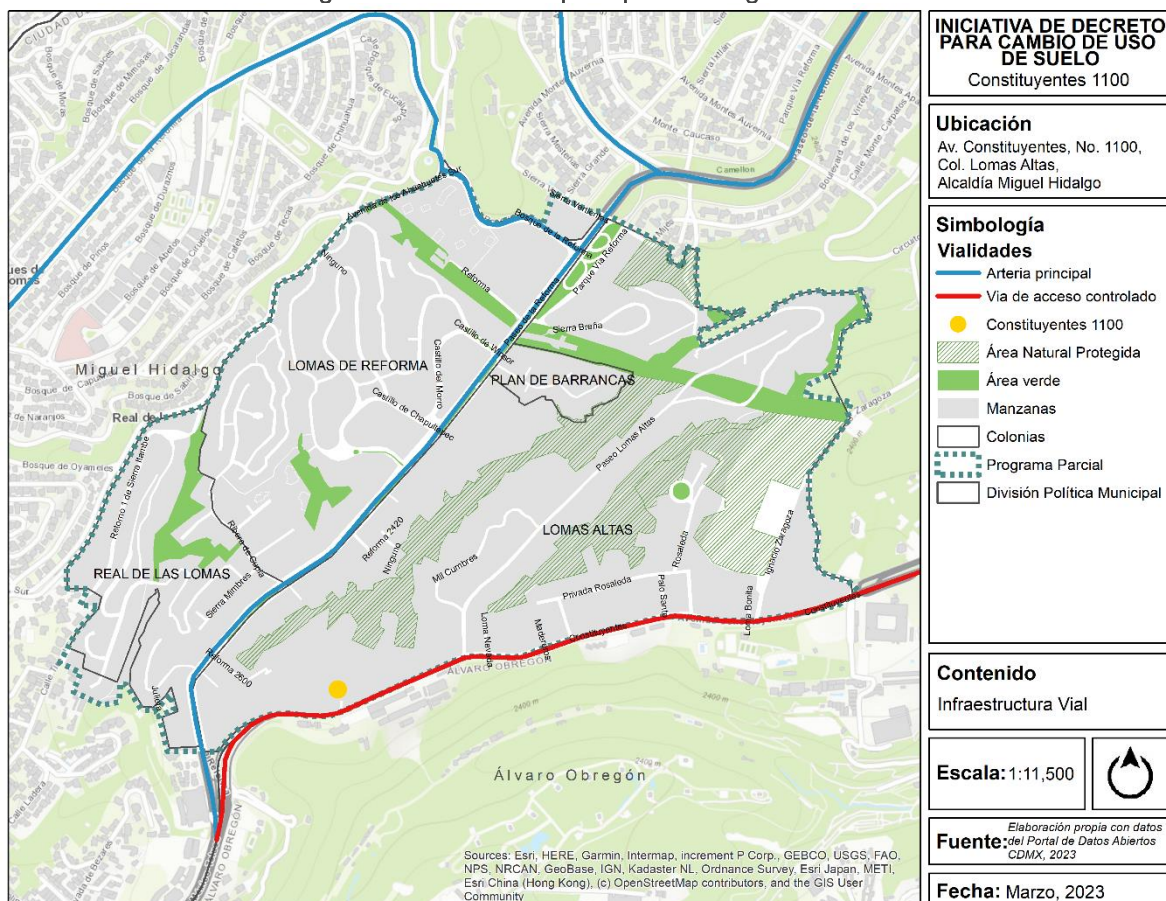
El polígono del PDU-LA, LR, RL y Barrancas pertenece a la Alcaldía Miguel Hidalgo que forma parte de la Ciudad Central de la Ciudad de México. La Alcaldía se caracteriza por concentrar las principales actividades económicas, de servicios, culturales y educativas de la Ciudad. Asimismo, uno de sus atributos es su alta accesibilidad y conectividad que permiten comunicar a la población con el resto de las Alcaldías y Municipios conurbados del Estado de México.

Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

Como se muestra en la Imagen VI-17, el polígono del Programa Parcial se encuentra delimitado al norte por la Av. Paseo de los Ahuehuetes y al sur por la vialidad de acceso controlado Av. Constituyentes considerada un corredor urbano, misma que alberga equipamientos y servicios urbanos de escala regional. En tanto que la arteria principal Av. Paseo de la Reforma atraviesa de oriente a poniente se caracteriza por ser un centro económico al tener actividades financieras, comerciales y de servicios.

El predio donde se pretende desarrollar Constituyentes 1100 se localiza sobre Av. Constituyentes que se distingue por tener una alta intensidad comercial y de servicios, cualidad que pretende aprovechar el proyecto. Por otra parte, implementar el proyecto sobre esta vialidad permitirá que la población del poniente de la Ciudad de México tenga un mayor acceso a los servicios educativos y culturales, como es el caso de Constituyentes 1100, proyecto que busca el uso Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, el cual ofrece un modelo educativo innovador conformado por los niveles educativos *Humanitree* (educación básica y media superior) y la *Universidad de la Libertad*.

Imagen VI-17 Vialidades principal del Programa Parcial



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2023

Respecto a la accesibilidad, se considera que los lugares con altos niveles suelen ser áreas con mayor número de actividades y densidad, lo que resulta ser más atractivo para los

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

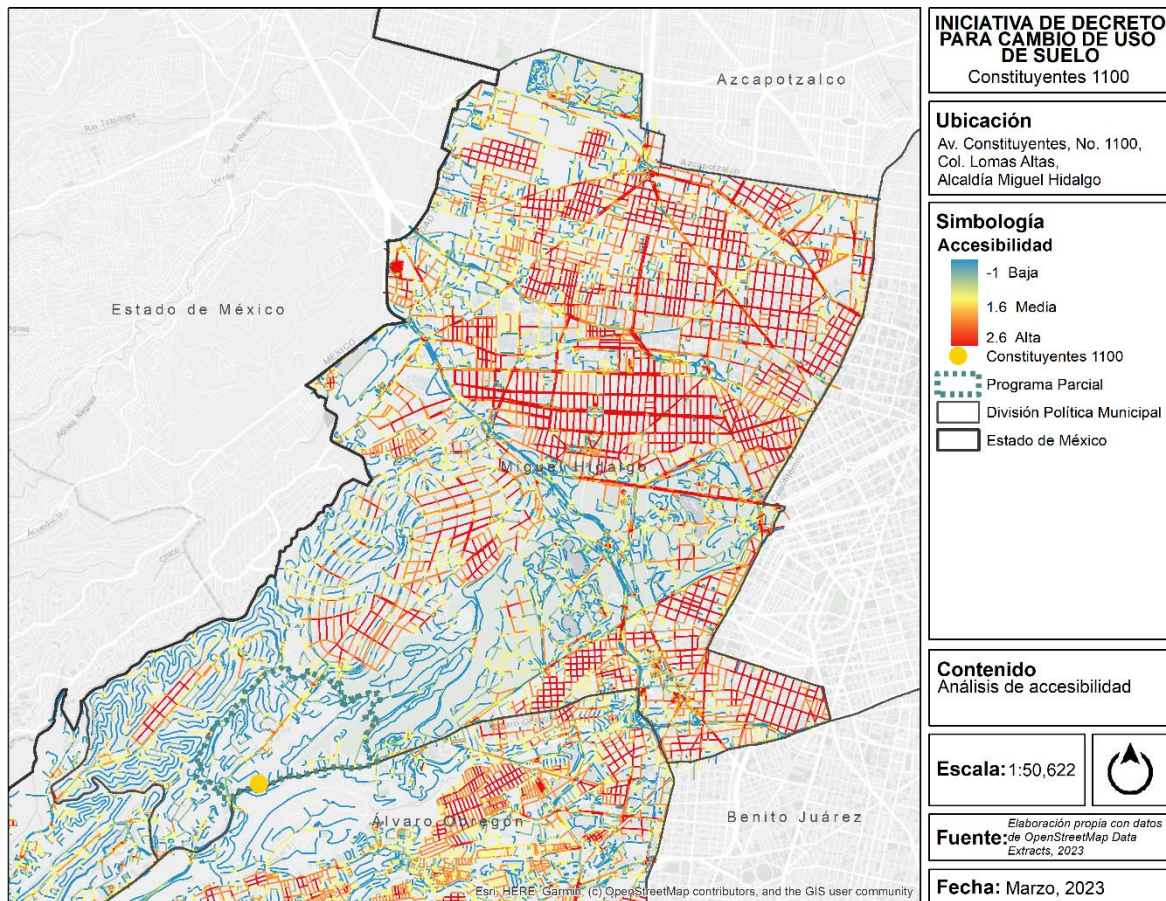
habitantes ya que pueden satisfacer sus necesidades. Partiendo de lo anterior, se realizó un análisis de accesibilidad¹² aplicando el modelo *Space Syntax*¹³ para conocer el grado con el que cuenta el polígono de PPDU-LA, LR, RL y Barrancas respecto a la Alcaldía Miguel Hidalgo.

En la Imagen VI-18 se puede apreciar que en el polígono del Programa Parcial predomina un bajo grado de accesibilidad, debido en gran parte a su morfología y traza orgánica, condición que limita la movilidad. No obstante, la vialidad Av. Paseo de la Reforma tiene un grado medio, característica que supone una ventaja de localización, así como una oportunidad para establecer diferentes actividades que a su vez permitiría posicionar al polígono como un subcentro importante al poniente de la Ciudad. Por otro lado, si bien la Av. Constituyentes de acuerdo al análisis tiene un bajo grado de accesibilidad, esto no resulta ser una limitante para el desarrollo de actividades económicas siendo en su mayoría oficinas, lo que supone que la conectividad con el resto de la Ciudad es por medio del transporte motorizado.

¹² La accesibilidad es la cercanía relativa de cada uno de los componentes de con el resto, esto a partir de las conexiones físicas de las líneas que definen las rutas más cortas de la red, por lo que indica el grado de centralidad de cada línea con respecto a la red. Además, se considera como un indicativo potencial de atracción que tiene cada espacio (representado por una línea) y por lo tanto su capacidad de atraer más o menos movimiento de acuerdo a su potencial.

¹³ Es la forma de medir la accesibilidad a partir de la cercanía topológica relativa de cada uno de los componentes con el resto, esto a partir de las conexiones físicas de las líneas que definen las rutas más cortas de la red.

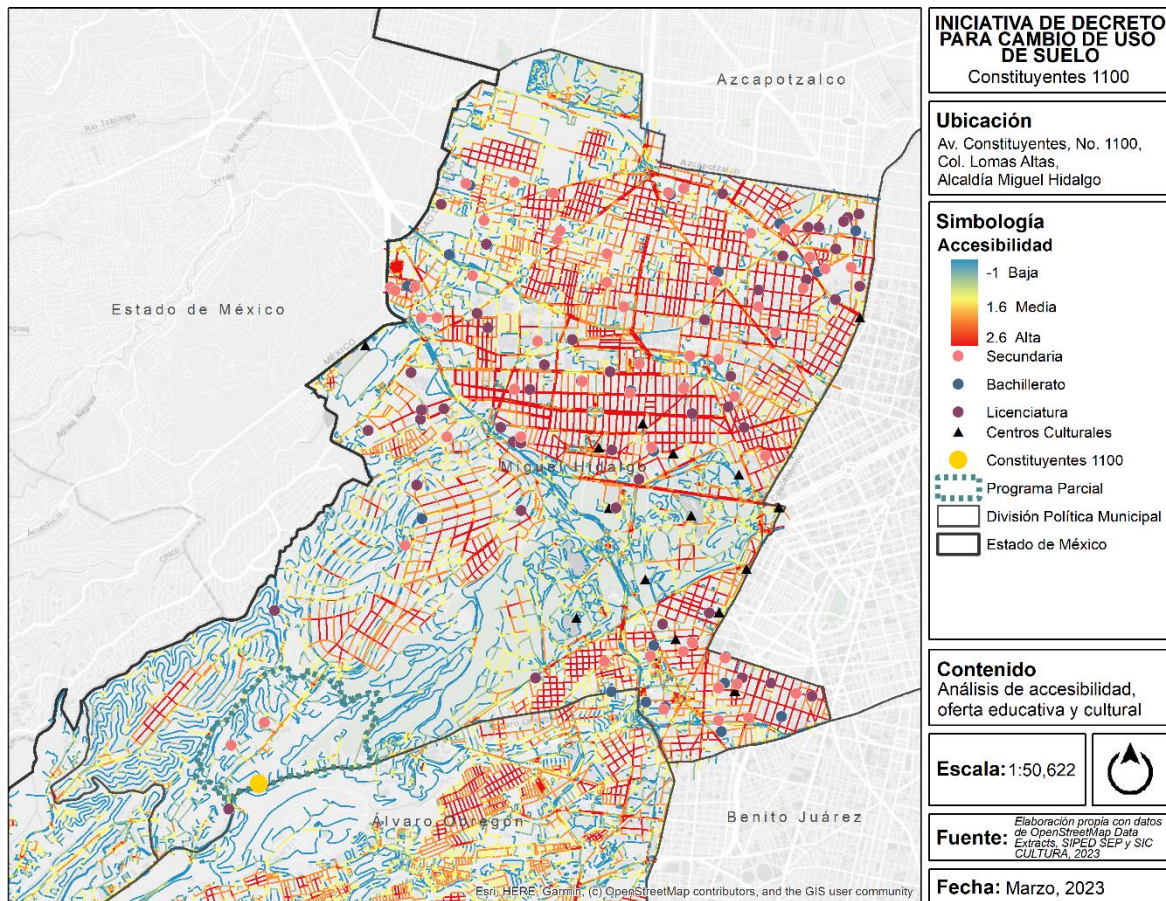
Imagen VI-18 Análisis de accesibilidad



Fuente: Elaboración propia con datos de OpenStreetMap Data Extracts, 2023

Por otra parte, es posible determinar que existe una estrecha relación de la accesibilidad con la localización de la oferta de centros educativos y centros culturales. Como se observa en la Imagen VI-19, estos usos se ubican en las líneas con mayor accesibilidad de la Alcaldía Miguel Hidalgo, cuyas vialidades conforman una traza ortogonal. Sin embargo, en el área del PPDULA, LR, RL y Barrancas hay una escasa oferta de centros educativos y una nula oferta de centros culturales, por lo que es evidente la necesidad de descentralizar los servicios; esto facilitaría el acceso a los mismos y reduciría el tiempo y costos de transporte de la población. En virtud de lo anterior, el proyecto Constituyentes 1100 busca el cambio de uso de suelo a Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto con oficinas sin servicios con el objetivo de mejorar el acceso de estos servicios a la población del poniente de la Ciudad de México, proyecto que de ser aprobado será un referente de innovación educativo y cultural además de fortalecer el mercado de oficinas Lomas Altas.

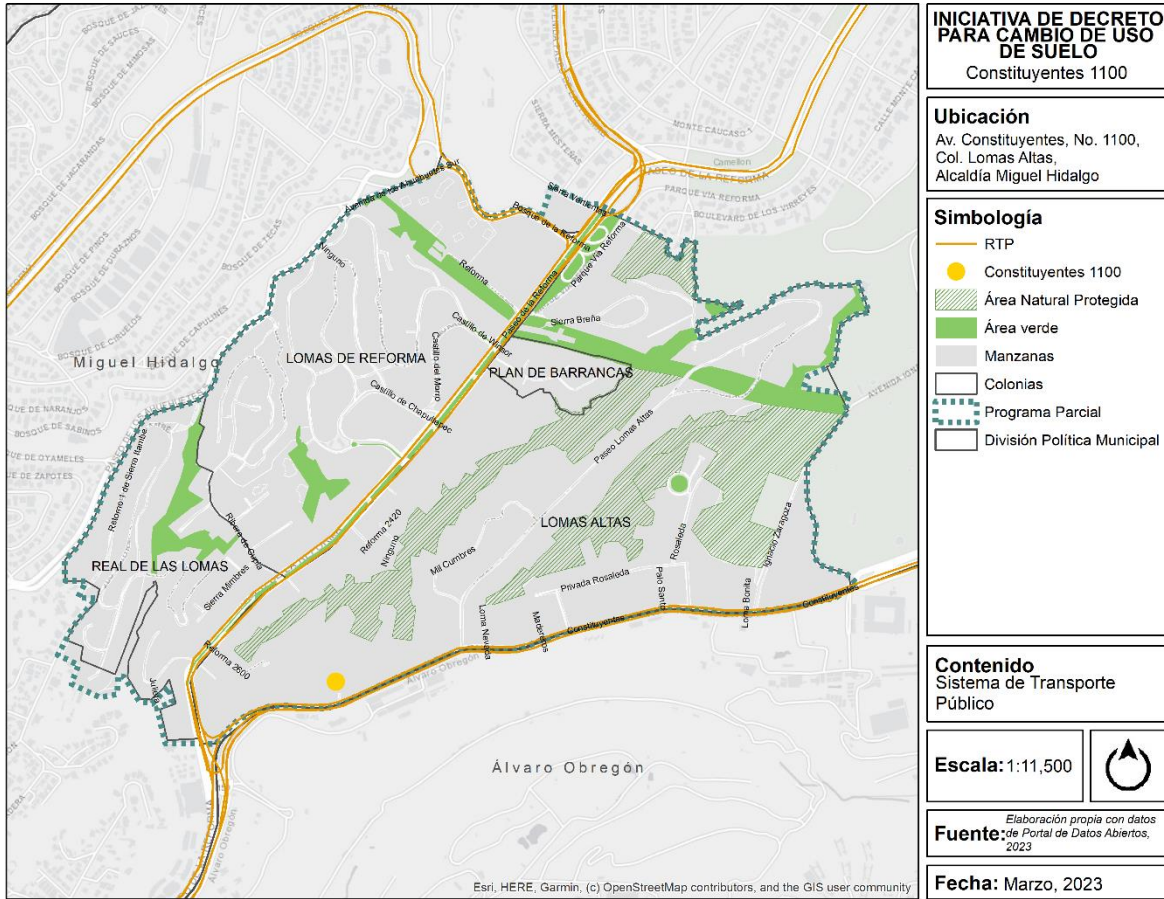
Imagen VI-19 Análisis de accesibilidad, oferta educativa y centros culturales



Fuente: Elaboración propia con datos de OpenStreetMap Data Extracts, SIGED SEP y SIC CULTURA 2023

En cuanto a la oferta de transporte público del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas, como se aprecia en la Imagen VI-20, el polígono sólo cuenta con el servicio de la Red de Transporte de Pasajeros (RTP) cuyas rutas recorren solamente las vialidades Av. Paseo de la Reforma y Av. Constituyentes. Sin embargo, con el objetivo de atender la problemática de movilidad al poniente de la Ciudad de México, el Gobierno de la Ciudad de México llevará a cabo la construcción de la línea 3 del Cablebús, misma que tendrá una extensión de 5.42 kilómetros y 6 estaciones (Gobierno de la Ciudad de México, 2022). Por lo tanto, se espera que con la implementación de esta nueva ruta del transporte elevado se mejore la movilidad y conectividad, misma que beneficiará a la población del poniente de la Ciudad de México, así como a la población del proyecto (Ver Imagen VI-21).

Imagen VI-20 Sistema de Transporte Público



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2023

Imagen VI-21 Proyecto Cablebús Línea 3

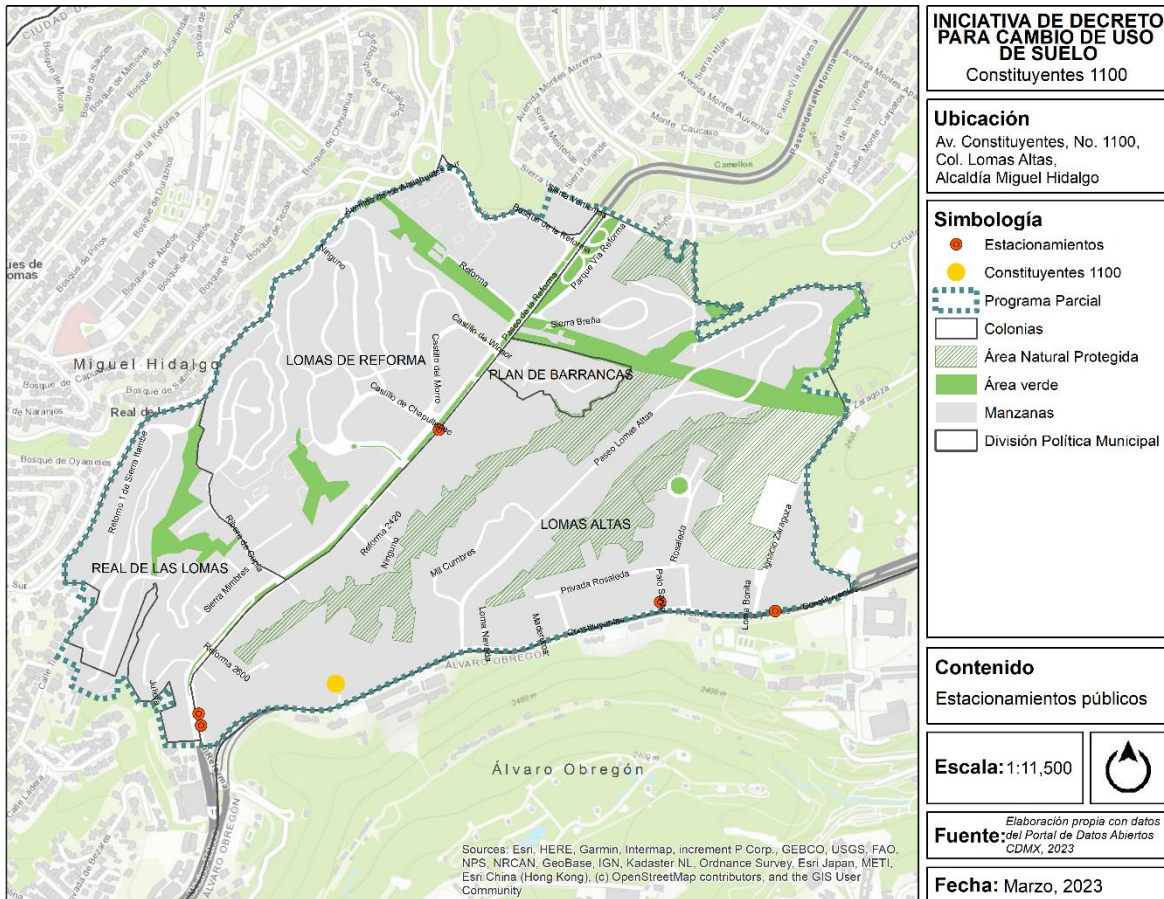


Fuente: Cablebús Línea 3: proyecto de movilidad sustentable, Gobierno de la Ciudad de México, 2022

Iniciativa de Decreto
Constituyentes 1100

Ante la escasa oferta de transporte público, el uso de transporte motorizado es la única alternativa para los habitantes que en su mayoría pertenece a un nivel socioeconómico alto, en tanto la población flotante que trabaja y estudia en el polígono tiene los recursos para trasladarse en transporte privado, ya sea auto propio o mediante servicios de aplicación. Como parte de la infraestructura relacionada al transporte motorizado, actualmente en el polígono se localizan 5 estacionamientos públicos (ver Imagen VI-22), localizados en las vialidades con mayor jerarquía, cuya ubicación responde a las actividades económicas y de servicios.

Imagen VI-22 Estacionamientos públicos



Fuente: Elaboración propia con datos de Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI 2023

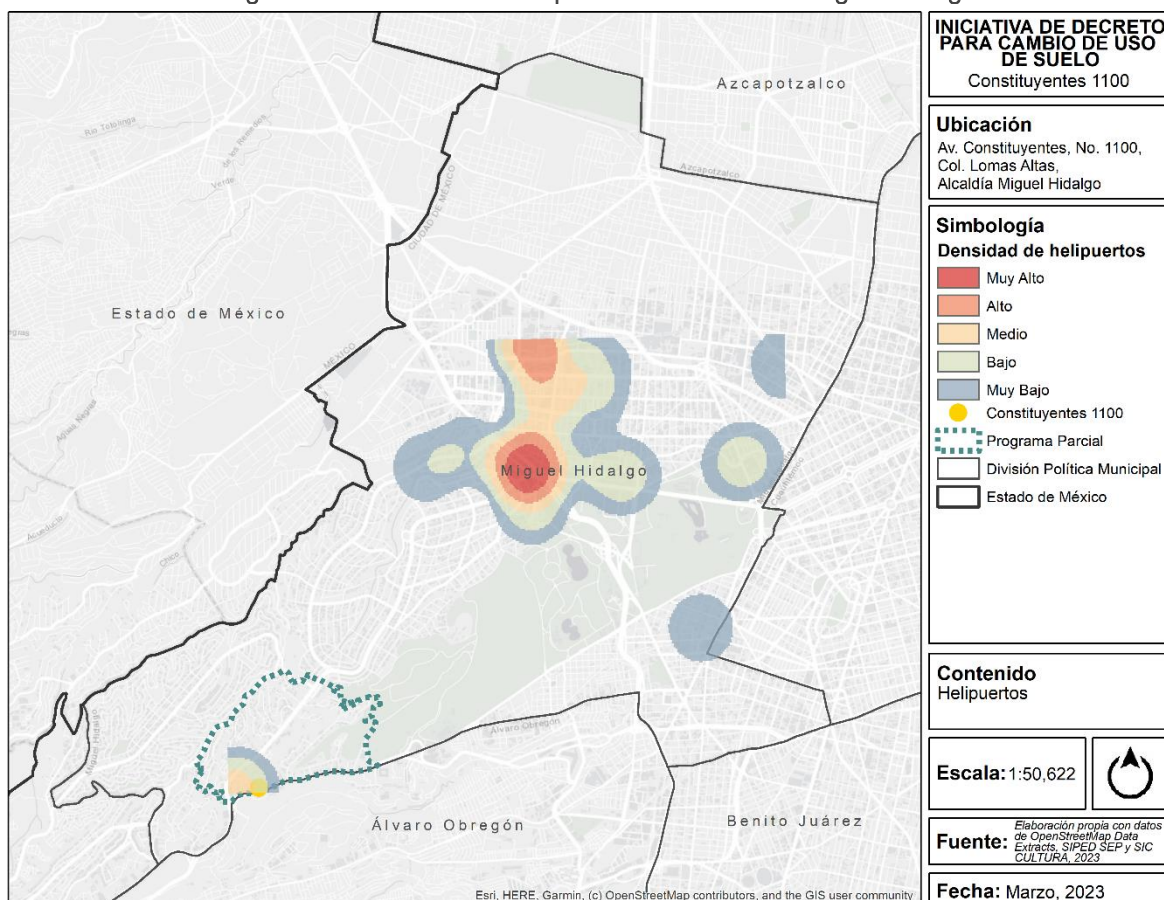
Para contrarrestar la carencia de la infraestructura de la red existente y evitar la demanda de lugares de estacionamiento, el proyecto Constituyentes 1100 propone la implementación de una parte del primer nivel y 3 sótanos de estacionamiento que busca satisfacer las necesidades para el personal ocupado, los alumnos y de la población flotante, dando cumplimiento a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, al proporcionar 796 cajones de estacionamiento. Adicionalmente, como parte de la movilidad sustentable considera 60 cajones de estacionamiento para bicicletas que permitirá una integración articulada que no motivarán demandas de estacionamiento al exterior del inmueble.

Asimismo, el proyecto sumará un helipuerto y ampliará la oferta en la Alcaldía Miguel Hidalgo, que, de acuerdo con el Catálogo de Aeródromos y Helipuertos de la Agencia Federal de Aviación y Helipuertos, en el año 2022, esta demarcación cuenta con 50 helipuertos

Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

localizados principalmente en Polanco. Como se observa en la Imagen VI-23, el polígono del Programa Parcial cuenta con una concentración importante de helipuertos, debido a que se considera un punto estratégico para los centros de negocios de la Ciudad de México. El helipuerto que pretende desarrollar Constituyentes 1100 será de carácter privado para uso nocturno y diurno, el cual cumplirá con la norma CODA05-07R1 de la Agencia Federal de Aviación Civil (AFAC), dicho helipuerto es una alternativa efectiva para ejecutivos y personal de alto nivel permitiendo el ahorro de tiempo.

Imagen VI-23 Densidad de helipuertos en la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del Catálogo de Aeródromos y Helipuertos, Agencia Federal de Aviación y Helipuertos 2022

En resumen, el proyecto Constituyentes 1100 constituye un área de oportunidad para el acceso a servicios educativos, culturales y oficinas al poniente de la Ciudad de México, que al estar conformado por un modelo educativo innovador se estima que su alcance será mayor, además de fortalecer el subcentro Lomas Altas se espera que detone impactos positivos en la infraestructura urbana. Por tanto, el proyecto Constituyentes 1100 propone un conjunto de distintos usos que minimizará sus impactos al incorporar los elementos necesarios para que la población objetivo satisfaga sus necesidades al interior del predio.

VI.VI Factor Riesgo

Al solicitar un cambio de uso de suelo de oficinas para ofrecer servicios educativos, culturales; oficinas y helipuerto como usos complementarios, es importante conocer los fenómenos

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

naturales que representan un riesgo tanto para el inmueble que ya se encuentra construido como para la población que haga uso del mismo.

Para ello se hace uso del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México que, de acuerdo con la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México (LGIRPC) es un sistema integral que, con base en un análisis espacial y temporal permite reconocer el nivel de riesgo o peligro asociado a cada fenómeno perturbador que puede afectar a la Ciudad. (SGIRPC, 2023)

Dichos fenómenos perturbadores son definidos como eventos de carácter geológicos, hidrometeorológicos, químico-tecnológicos, sanitario-ecológicos, socio-organizativos y sanitarios ecológicos con potencial de causar daños y pérdidas en sistemas expuestos vulnerables, alteración de la vida social y económica o degradación ambiental, según la definición del art. 2, fracción XXVI de la LGIRPC.

Expuesto lo anterior, a continuación, se describe un breve análisis en función del uso de servicios educativos, culturales y de oficinas que se pretenden aprovechar en el inmueble ubicado en Constituyentes 1100.

Fenómenos Geológicos

De acuerdo con la Gaceta Oficial de la Ciudad de México del 26 de agosto de 2019 (GOCDMX) donde se establece el acuerdo por el que se dan a conocer los lineamientos para la elaboración de estudios de riesgo en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, se entiende por fenómenos geológicos a aquellos que tienen como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre, entre ellos se encuentran los sismos, las erupciones volcánicas, la inestabilidad de laderas, los flujos, caídas o derrumbes, hundimientos, y la existencia de grietas.

Los sismos en el polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas representan un riesgo mínimo, al presentarse dos eventos, uno en el año 2015 y el segundo en el año 2018 de magnitud 2 y 2.9, respectivamente, ambos sobre una zona de laderas cercano a Paseo de Lomas Altas. Si bien se tiene el registro de dos eventos, ambos fueron de magnitud muy baja por lo que no hubo afectaciones registradas. En cuanto al proyecto Constituyentes 1100 no tienen una relación directa y considerando las condiciones del suelo, se cree que no tuvo impacto.

En cuanto a las erupciones volcánicas, no se tiene una presencia de volcanes activos o aparatos volcánicos, pero sí de peligro por caída de material, así como de cenizas en una probabilidad alta. Este fenómeno no es exclusivo pues se presenta en toda la Ciudad de México debido a su distancia con el volcán Popocatepetl.

Sobre la inestabilidad de laderas, como se puede observar en la Imagen VI-24 se generan donde hay áreas naturales protegidas que, al no existir movimientos telúricos y acciones de la población como asentamientos irregulares no existe un riesgo por deslizamientos. Respecto al inmueble de Constituyentes 1100 esto no incide debido a su distancia con las laderas inclusive con las áreas naturales protegidas.

Respecto a la existencia de grietas, el polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas no cuenta con zonas potenciales de agrietamiento, sin embargo, es atravesado por una fractura de

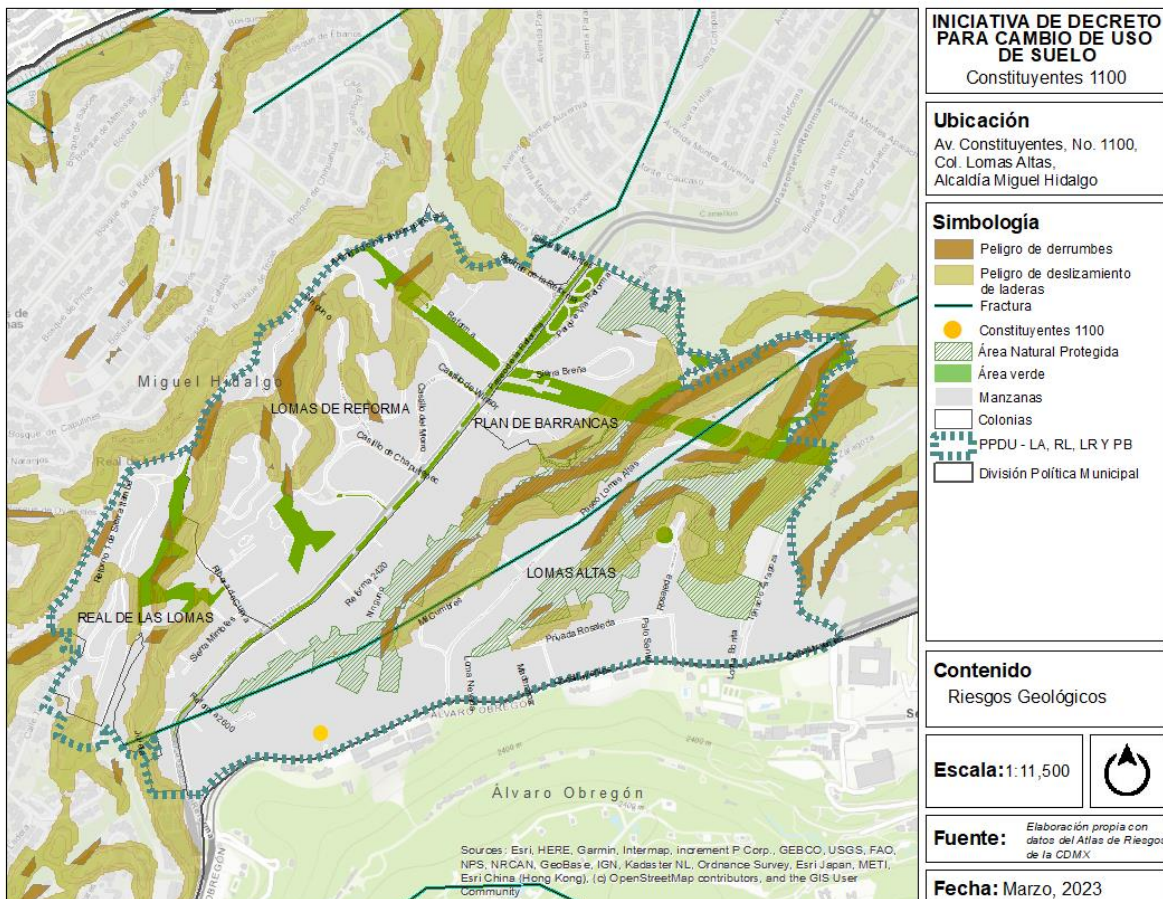
Iniciativa de Decreto
Constituyentes 1100

noreste o suroeste dentro del área natural protegida ubicada entre las colonias Plan de Barrancas y Lomas Altas, pero al no haber presencia de movimientos telúricos significativos, así como una alteración al ecosistema la fractura no representa un riesgo significativo. Sobre su relación con Constituyentes 1100 la fractura se encuentra a 300m aproximadamente, pese a su distancia y al ser un inmueble ya construido se tiene la seguridad que cuenta con los estudios y autorizaciones pertinentes en materia de Protección Civil en apego al Reglamento de Construcciones.

Finalmente, en cuanto a los flujos, caídas, derrumbes y/o hundimientos no se identificaron dentro del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas.

Se puede concluir de manera parcial que los fenómenos geológicos en el polígono del programa no representan un nivel importante de riesgo, aunque los posibles deslizamientos en laderas son una posibilidad, siendo importante limitar el uso y aprovechamiento de dichas áreas para disminuir el riesgo por deslizamiento. En cuanto a Constituyentes 1100 no representa riesgo alguno, por lo que las actividades de servicio educativo y culturas y oficinas pueden llevarse a cabo sin complicaciones.

Imagen VI-24 Vialidades principal del Programa Parcial



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2023

Hidrometeorológicos

Según la GOCDMX antes mencionada, se entiende a los fenómenos hidrometeorológicos como a agentes atmosféricos a lluvias extremas, inundaciones pluviales, fluviales y lacustres, tormentas de nieve, granizo, polvo y electricidad; heladas; sequías; ondas cálidas y gélida y tornados.

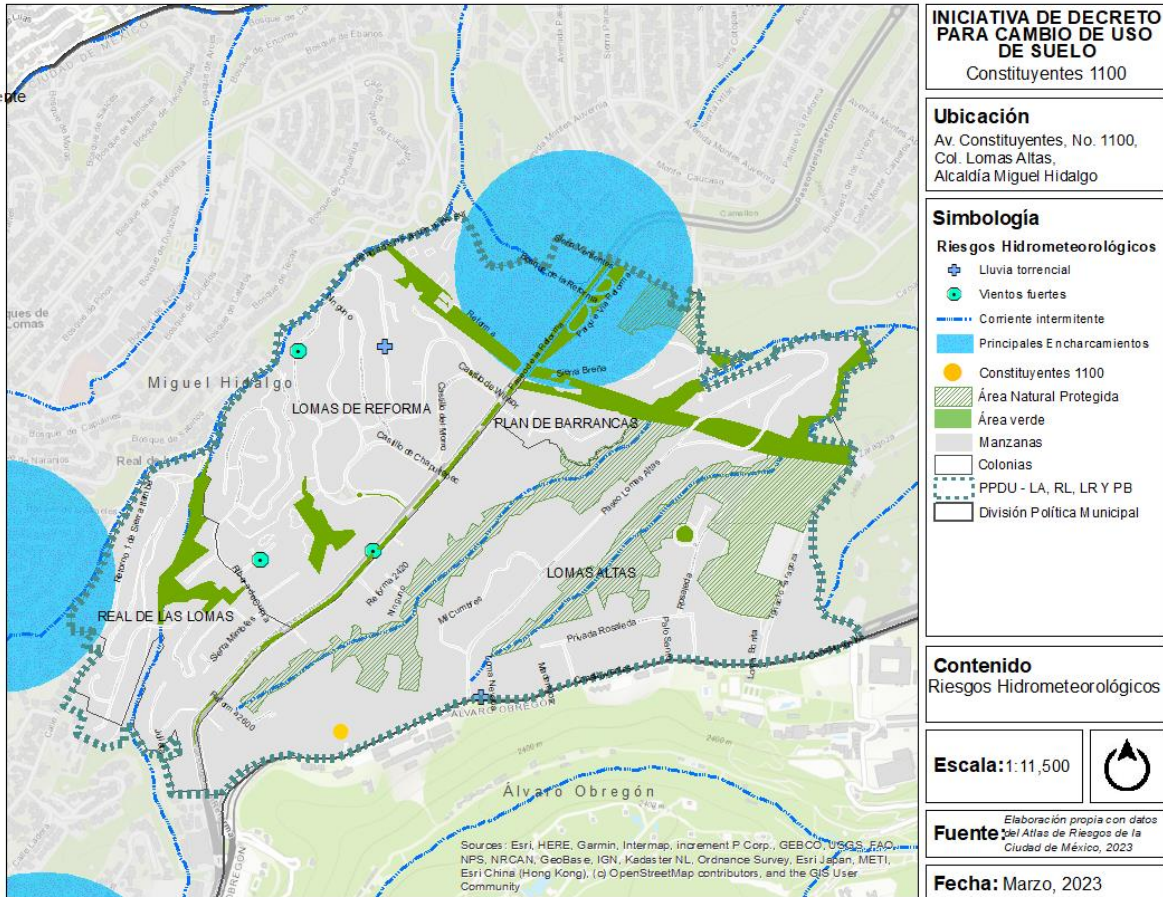
Antes de continuar es importante mencionar que derivado de su orografía, concentración de vegetación y corrientes de agua, el PPDU-LA, LR, RL y Barrancas es propenso a la formación y caída de lluvia, sin embargo, se cree que debido a la existencia de superficie permeable la precipitación existente se filtra de manera inmediata al subsuelo evitando la generación de incidentes hidrometeorológicos.

Pese a ello, de acuerdo con los datos disponibles del Atlas de Riesgos, particularmente del Registro Estadístico Único de Situaciones de Emergencia (REUSE) el polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas en 2020 presentó una lluvia torrencial en la Col. Lomas de Reforma que poco influyen en la ubicación de Constituyentes 1100.

Como podemos observar en la Imagen VI-25 la Col. Lomas de Reforma, así como la Col. Real de las Lomas son las que concentran el resto de los fenómenos. En cuanto a los vientos torrenciales se identificaron 3 puntos que se cree derivan a su altimetría, sobre los encharcamientos identificados fueron dos y se encuentran en los límites del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas uno de ellos sobre Paseo de la Reforma, vialidad que por su importancia debe mantenerse en constante vigilancia.

Finalmente, sobre inundaciones, heladas, sequias tonados y ondas cálidas y/o el REUSE no cuenta con registros.

Imagen VI-25 Vialidades principal del Programa Parcial



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2023

Químico-Tecnológicos

De acuerdo con la Gaceta en comento, se entiende por fenómenos químico – tecnológicos a aquellos que se generan por la acción violenta de diferentes sustancias derivadas de su interacción molecular. Comprende fenómenos destructivos como: incendios de todo tipo, explosiones, fugas tóxicas, radiaciones y derrames.

Como se puede observar en Imagen VI-26, se registran 5 incendios desde el año 2018 al 2021, dos de ellos fueron incendios de pastizales y el resto eventos atípicos, en todos los casos no hubo lesionados. En cuanto a su ubicación, no presentan un patrón de concentración y un riesgo para el inmueble de Constituyentes 1100.

Sobre este fenómeno, como parte de *Humanitree* se pretende contar con laboratorios de ciencia que permitan manipular sustancias inflamables, lo mismo ocurre con los espacios que harán uso de instalación de gas, sin embargo, para la seguridad de quién haga uso de las instalaciones toda vez se apruebe el proyecto se tramitará Programa Interno de Protección Civil para determinar las acciones de prevención, auxilio y recuperación destinadas a salvaguardar la integridad física de las personas que concurrirán el equipamiento, así como para proteger las instalaciones ante cualquier eventualidad.

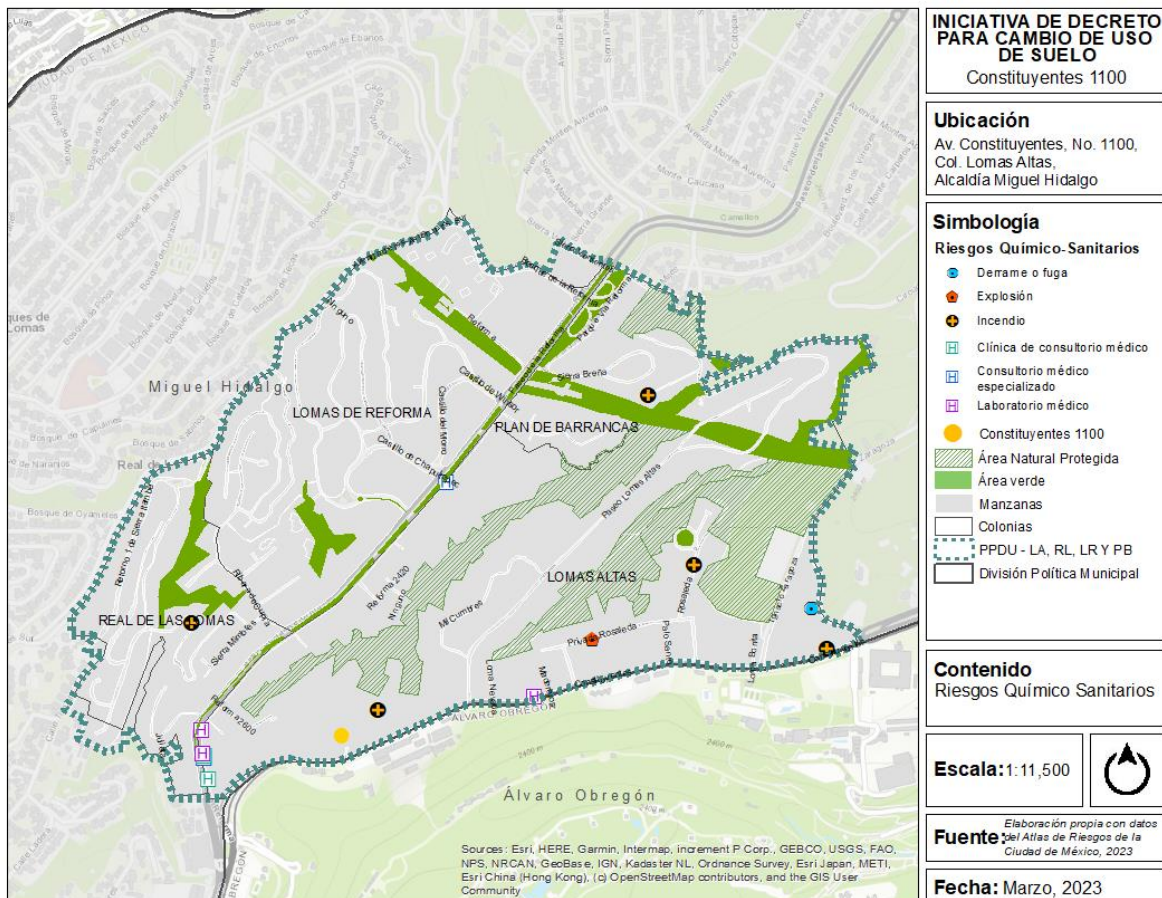
Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

En cuanto a las explosiones en el año 2020 se registró un evento por fuga de gas en la Col. Lomas Altas dentro del área de lavado de una vivienda. Por la especificidad del siniestro, las explosiones no tienen relevancia significativa en el entorno. Si bien por los ecosistemas

Respecto a los derrames, en 2022 se detectó en el polígono una fuga de un tanque de gas estacionario donde se evacuaron a 132 personas, sin embargo, no se tienen más eventos registrados.

Finalmente, sobre las fugas y radiaciones, no se tienen registro en los últimos años. Esto quiere decir que los riesgos químico sanitarios no representan un riesgo para el polígono y de manera específica para el inmueble de Constituyentes 1100.

Imagen VI-26 Riesgos Químicos sanitarios



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2023

Socio-Organizativos

Finalmente, se entiende por riesgos socio organizativos aquellos generados con motivo de errores humanos o por acciones premeditadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de personas, tales como: concentraciones masivas de población e interrupción o afectación de los servicios vitales y sistemas estratégicos.

Conscientes de que el uso de servicios educativos, oficinas y el *Centro Ricardo Salinas Pliego* pretende concentrar un numero significativos de personas; 2,000 estudiantes para el año 2026

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

y 400 personas entre docentes, mentores y conferencias también para el mismo año, tan solo en el caso del servicio educativo, condiciona a que se elaboren los vistos buenos, programas y autorizaciones pertinentes que garanticen la seguridad de la población que hará uso de las instalaciones.

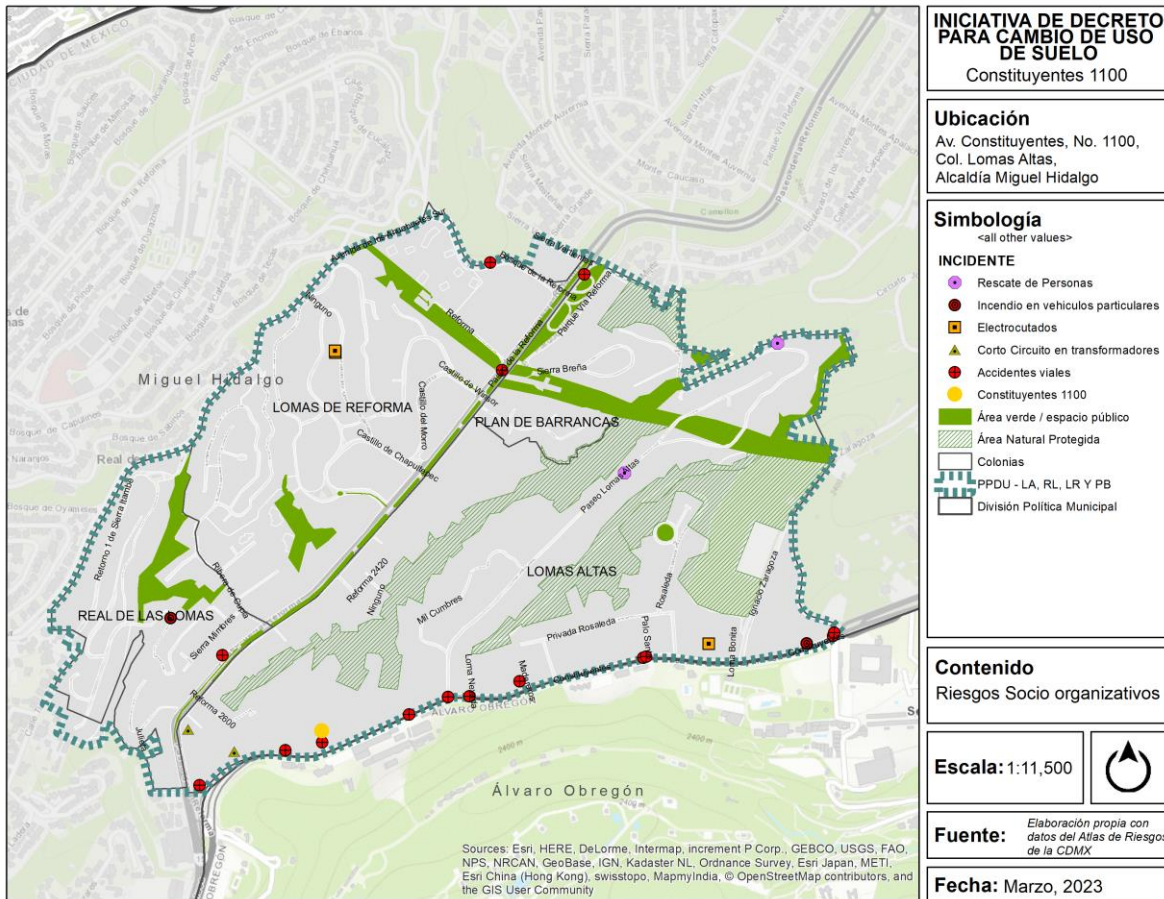
Dicho lo anterior, por cada uno de los fenómenos podemos encontrar en el PPDU-LA, LR, RL y Barrancas 6 escuelas reconocidas por el Atlas de riesgos de educación básica, media y superior. Tres de ellas se localizan sobre la Av. Constituyentes, dos más en Real de las Lomas y 1 en Lomas de Reforma todas en funcionamiento por lo que se espera se encuentren en óptimas condiciones.

En cuanto a establecimientos de salud, hoteles, cando o gasolineras, no se reconocen dentro del polígono del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas.

Ahora bien, como podemos observar en el Imagen VI-27 se reconocen 13 accidentes viales siendo más del 80% provocados por vehículos particulares sobre Av. Constituyentes y Paseo de la Reforma, se cree que los incidentes se deben a su alta intensidad y que por su morfología permiten avanzar a una alta velocidad en determinadas horas del día. El proyecto Constituyentes 1100 al ser un inmueble ya construido cuenta con un sistema de entradas y salidas que permitirá mantener un flujo controlando procurando la seguridad de quien haga uso de vehículos motorizados.

Del resto de los incidentes reconocidos sobresalen los rescates de personas, donde uno de ellos se originó durante trabajos de construcción, lo que refiere al latente peligro en obras. Se encuentran también los cortos circuitos en transformadores donde ambos tuvieron afectaciones al funcionamiento de Grupo Radio Centro y a CFE, ambos sin tener daños colaterales.

Imagen VI-27 Riesgos socio organizativos



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2023

Si bien existen fenómenos geológicos, así como socio organizativos que tienen una mayor presencia en el perímetro del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas, estos eventos no resultan significativos para los propósitos de la presente iniciativa debido a su ubicación geográfica y que por el uso solicitado de Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, toda vez se autorice el cambio de uso de suelo, se buscarán los vistos buenos, programas y permisos necesarios que garanticen la seguridad de quien haga uso del inmueble.

VII Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos menciona en su Artículo 1 que:

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

Mientras que el Artículo 3 menciona lo siguiente:

“Toda persona tiene derecho a la educación. El Estado -Federación, Estados, Ciudad de México y Municipios- impartirá y garantizará la educación inicial, preescolar, primaria, secundaria, media superior y superior. [...]”

En el Artículo 4, se menciona que:

“[...] Toda persona tiene derecho al acceso a la cultura y al disfrute de los bienes y servicios que presta el Estado en la materia, así como el ejercicio de sus derechos culturales. El Estado promoverá los medios para la difusión y desarrollo de la cultura, atendiendo a la diversidad cultural en todas sus manifestaciones y expresiones con pleno respeto a la libertad creativa. La ley establecerá los mecanismos para el acceso y participación a cualquier manifestación cultural. [...]”

También, menciona en su Artículo 8 que:

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

Con previo reconocimiento sobre la petición ciudadana para la modificación del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas a través de Iniciativa de Decreto, que consiste en un análisis de viabilidad técnico y normativo es como se avala la constitucionalidad de dicha propuesta.

VII.II Constitución Política de la Ciudad de México

En cuanto a la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 2017 y reformada el 24 de marzo de 2023.

Dentro del Artículo 8, se menciona lo siguiente sobre el derecho a la Educación:

“1. En la Ciudad de México todas las personas tienen derecho a la educación en todos los niveles, al conocimiento y al aprendizaje continuo. Tendrán acceso igualitario a recibir formación adecuada a su edad, capacidades y necesidades específicas, así como la garantía de su permanencia, independientemente de su condición económica, étnica, cultural, lingüística, de credo, de género o de discapacidad.”

Por otro lado, el mismo Artículo 8, apartado D. Derechos culturales, establece lo siguiente:

“1. Toda persona, grupo o comunidad gozan del derecho irrestricto de acceso a la cultura. El arte y la ciencia son libres y queda prohibida toda forma de censura.”

Se considera el Artículo 12 sobre el derecho a la Ciudad, de principio al mencionar:

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

“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.

De manera local se aboga al reconocimiento sobre la participación e igualdad al modificar los instrumentos de desarrollo urbano con la intención de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población futura, así como del contexto inmediato, siempre bajo la consideración del medio ambiente.

Por otro lado, se menciona al derecho a la ciudad como “[...] derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.”

De manera que la presente Iniciativa busca garantizar el ejercicio pleno de participación ciudadana.

En cuanto a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, apartado A. Sistema de planeación y evaluación, la constitución reconoce en su Artículo 15 numeral 1 que:

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

De lo anterior se retoma que la presente Iniciativa derivado de la Pandemia por el virus SARS-CoV-2 plantea la necesidad de impulsar la economía, particularmente la del sector de la construcción. De manera que existe un impulso por modificar las condiciones de ocupación de uso de suelo en vista de conducir la inversión existente para su óptimo aprovechamiento, viéndose reflejado en la creación de empleos e infraestructura.

Por otro lado, en su numeral 4, menciona que:

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

De lo anterior, se retoma el supuesto que dichos instrumentos de planeación deben elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación, dicha participación no existió durante la elaboración del PPDU-LA, LR, RL y Barrancas elaborado en 1992 de modo que, al año actual, no responde a las dinámicas actuales e interés particulares y colectivos.

Es por ello, que bajo este principio se plantea la modificación de dicho instrumento.

En cuanto al proyecto, en su Artículo 16 en materia de Ordenamiento territorial, fracción A. medio Ambiente, numeral 1 menciona lo siguiente:

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

Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

vehículos de cero emisiones de servicio público y privado, medidas y políticas de eficiencia energética, políticas de recuperación y conservación de ecosistemas y políticas de aprovechamiento energético del metano generado por residuos orgánicos [...]

En este sentido, como se desarrolló en apartados anteriores al solicitar el cambio de uso de suelo Habitacional con Oficinas Sin Servicio a Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto dentro de un inmueble actualmente construido, se estima un impacto mínimo, ya que el inmueble cuenta con Certificación LEED y un sistema alternativo de captación de agua de lluvia por lo que el proyecto da cumplimiento a los principios de la Ciudad de México en materia de energía, ambiental e hidráulica.

En materia de Regulación del suelo, la Constitución menciona lo siguiente:

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

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

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

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

De lo anterior, se desprende el fundamento constitucional sobre la presente propuesta de cambio de uso de suelo. Sin más se cuenta con plena seguridad sobre la convencionalidad sobre Iniciativa de Decreto.

Por último, sobre el Congreso de la Ciudad de México la Constitución en su Artículo 29 apartado D. inciso I) menciona que dentro de sus competencias se encuentra *“I. Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes.”*

Por lo anterior, se presenta la Iniciativa al Congreso de la Ciudad para su valoración.

El siguiente apartado se integra de una extensa bibliografía del marco legal sobre los argumentos en los que se construye la presente propuesta, donde se aborda desde la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano hasta el

Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

PPDU-LA, LR, RL y Barrancas. Posteriormente, con base en el CUZUS se desarrollará la normatividad aplicable al predio con la intención de identificar el cumplimiento de las condicionantes, así como la consideración de aquellos criterios que se solicitan modificar con la presente iniciativa.

VII. Ley General de Educación

Publicada el 30 de septiembre de 2019 en el Diario Oficial de la Federación y reformada por última vez el 30 de junio de 2021.

“Artículo 5. Toda persona tiene derecho a la educación, el cual es un medio para adquirir, actualizar, completar y ampliar sus conocimientos, capacidades, habilidades y aptitudes que le permitan alcanzar su desarrollo personal y profesional; como consecuencia de ello, contribuir a su bienestar, a la transformación y el mejoramiento de la sociedad de la que forma parte.

Artículo 16. La educación que imparta el Estado, sus organismos descentralizados y los particulares con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios, se basará en los resultados del progreso científico; luchará contra la ignorancia, sus causas y efectos, las servidumbres, los fanatismos, los prejuicios, la formación de estereotipos, la discriminación y la violencia, especialmente la que se ejerce contra la niñez y las mujeres, así como personas con discapacidad o en situación de vulnerabilidad social, debiendo implementar políticas públicas orientadas a garantizar la transversalidad de estos criterios en los tres órdenes de gobierno.

Artículo 20. Las maestras y los maestros acompañarán a los educandos en sus trayectorias formativas en los distintos tipos, niveles, modalidades y opciones educativas, propiciando la construcción de aprendizajes interculturales, tecnológicos, científicos, humanísticos, sociales, biológicos, comunitarios y plurilingües, para acercarlos a la realidad, a efecto de interpretarla y participar en su transformación positiva.

Artículo 146. Los particulares podrán impartir educación considerada como servicio público en términos de esta Ley, en todos sus tipos y modalidades, con la autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios que otorgue el Estado, en los términos dispuestos por el artículo 3o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

VII. II Ley de Educación de la Ciudad de México

Publicada el 07 de junio de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y reformada por última vez el 15 de junio de 2022.

“Artículo 4. En la Ciudad todas las personas tienen derecho a la educación, al conocimiento y aprendizaje en todos sus tipos, niveles, modalidades y opciones.

Tendrán acceso igualitario a recibir formación adecuada a su edad, capacidades y necesidades específicas, así como la garantía de su permanencia, avance académico y, en su caso, egreso oportuno, con sólo satisfacer los requisitos que establezcan las instituciones educativas con base en las disposiciones aplicables.

Artículo 11. La educación que se imparta en el Sistema Educativo de la Ciudad se organizará en tipos, niveles, modalidades y opciones educativas conforme a lo siguiente:

I. Tipos, los de educación básica, media superior y superior;

II. Niveles, los que se indican por cada tipo educativo;

III. Modalidades, la escolarizada, no escolarizada y mixta, y

IV. Opciones educativas, las que se determinen para cada nivel educativo en la Ley General y las disposiciones que de ella deriven, entre las que se encuentran la educación abierta y a distancia.

Los poderes públicos de la Ciudad harán uso de tecnologías de la información y comunicación para impulsar el desarrollo de la educación.

Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

Artículo 68. Los planteles educativos a cargo de las autoridades educativas de la Federación y de la Ciudad, así como los correspondientes a los particulares con autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios, constituyen un espacio fundamental para el proceso educativo.

Artículo 74. Los particulares podrán impartir educación en cualquier tipo, nivel y modalidad de estudios, para lo cual deberán apearse a lo dispuesto en la Constitución Federal, la Constitución Local, la Ley General y en la presente Ley.”

VII.III Ley General de Cultura y Derechos Culturales

Publicada el 19 de junio de 2017 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada el 04 de abril de 2021

“Artículo 5. La política cultural del Estado deberá contener acciones para promover la cooperación solidaria de todos aquellos que participen en las actividades culturales incluidos, el conocimiento, desarrollo y difusión de las culturas de los pueblos indígenas del país, mediante el establecimiento de acciones que permitan vincular al sector cultural con el sector educativo, turístico, de desarrollo social, del medio ambiente, económico y demás sectores de la sociedad.

Artículo 9. Toda persona ejercerá sus derechos culturales a título individual o colectivo sin menoscabo de su origen étnico o nacional, género, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, religión, opiniones, preferencias sexuales, estado civil o cualquier otro y, por lo tanto, tendrán las mismas oportunidades de acceso.

Artículo 39. La Secretaría de Cultura en coordinación con las dependencias y entidades de la administración pública de los tres órdenes de gobierno competentes en la materia, promoverá y concertará con los sectores privado y social los convenios para la investigación, conservación, promoción, protección y desarrollo del Patrimonio Cultural.”

VII.IV Ley de los Derechos Culturales de los Habitantes y Visitantes de la Ciudad de México

Publicada el 22 de enero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y reformada el 20 de mayo de 2019

“Artículo 3.- Los objetivos de la presente Ley son los siguientes:

I. Garantizar que toda persona, grupo o comunidad cultural que fije su residencia en la Ciudad de México o esté de tránsito en la misma tiene legitimidad para ejercer los derechos culturales previstos en esta ley [...]

X.-Garantizar el conocimiento y el acceso al patrimonio cultural tangible e intangible de la Ciudad;

“Artículo 12. El arte y la ciencia son libres, en su creación, transmisión, manifestación y difusión en la Ciudad de México.”

VII.V Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

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

Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII.VI Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de junio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 28 de marzo de 2023, donde los artículos referentes a la planeación urbana, los Programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

“Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

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

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

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

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

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

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

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

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.”

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

- I. El Programa General de Desarrollo Urbano;*
- II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;*
- III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;”*

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

- I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;*
- II. Aplicar un Programa, sea General o Parcial, sin identificar con precisión, en el dictamen, opinión, autorización, permiso, constancia, certificado, acuerdo o resolución de que se trate, el capítulo, apartado, subapartado, inciso, sub inciso, párrafo y página, del Programa aplicado;*
- III. Establecer usos del suelo, número de niveles, porcentaje de área libre y área mínima por vivienda, que no se encuentren previstos en el Programa aplicable al caso concreto de que se trate, y*
- IV. En general, modificar el contenido de los Programas, contravenir sus disposiciones u omitir la observancia de los mismos.”*

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

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

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

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

- I. Al Jefe de Gobierno*
- II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y*
- III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en los individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley”*

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

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

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

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

“Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.”

VII.VII Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

II. IMAGEN OBJETIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Regeneración urbana

“Esta política plantea evitar la expulsión de la población residente del territorio Delegacional; mejorar los espacios urbanos [...] que funjan actualmente como agentes sociales y contribuyan a la apropiación de los espacios públicos por parte de la ciudadanía. Las líneas de acción de esta estrategia son:

- Generación de espacios abiertos públicos, como principal espacio de integración social;*
- Facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo.”*

Fortalecimiento económico

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

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

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.3 Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

4.3.1. Suelo Urbano

Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

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

Dentro de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbana para la Delegación Miguel Hidalgo los servicios educativos para educación básica, media superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto se encuentran permitidos en la zonificación HM.

VII.IX Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas de Reforma y Plan Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo

Publicado en Diario Oficial de la Federación el día 11 de noviembre de 1992 es reconocido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, en la publicación se define como *“Acuerdo por el que se declara zona especial de desarrollo controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescata de las colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas”*. En dicho documento se aborda la fundamentación y la normatividad aplicable de los instrumentos de planeación, así como las restricciones y normas aplicables.

Dentro del programa se reconocen a la licencia de fusión, sistema de transferencia de potencialidad, el incremento al número de viviendas y densidades, restricciones a la construcción, estacionamiento y zonificación. A pesar de que dichos instrumentos todavía tienen vigencia en la actualidad, las condiciones para su aplicación han cambiado, por lo que lo establecido se encuentra rezagado, en comparación con la normatividad que aplica en el presente.

Por último, la publicación establece que la vigencia del acuerdo será de 20 años, por lo que ya han pasado más de 10 años desde que perdió la vigencia establecida.

En relación al proyecto objeto de la presente Iniciativa de Decreto, se busca que cumpla con la normatividad establecida por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (CUZUS), así como a los instrumentos antes mencionados.

A continuación, se desarrolla la aplicación de la normatividad aplicable.

Contexto Normativo

VII.IX.I Uso de Suelo

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio No. 8547-151BOFR22 del 12 de abril de 2022, señala que de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias “Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas” el cual queda contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo determina que al predio le aplica la zonificación: **Habitacional/Oficinas Sin Servicios, Altura máxima de construcción de 18.00 metros, 70% de superficie de área libre.**

Sin embargo, la presente Iniciativa de Decreto tiene la intención de modificar la zonificación a Habitacional Mixto en 8 niveles máximos de construcción, 3 niveles bajo nivel de banquetta y 5

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

niveles sobre nivel medio de banqueta en 70% de área libre, es decir busca aumentar el número de niveles con superficie útil para pasar de 6 a 8 niveles de construcción, 3 niveles de construcción bajo nivel de banqueta y 5 niveles sobre nivel medio de banqueta, para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto.

En resumen, el proyecto busca modificar su zonificación **Habitacional/Oficinas Sin Servicios, Altura máxima de construcción de 18.00 metros, 70% de superficie de área libre a HM/8/70 (Habitacional Mixto, servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto, 8 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, en 32, 030.28 m² de superficie máxima de construcción).**

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.2 CUZUS Folio 8547-151BOFR22

VII.IX.II Normas de Uso de Suelo

En cuanto a las normas aplicables, el CUZUS no menciona la aplicación de Normas Generales de Ordenación, sin embargo, con la finalidad de conocer en términos generales las condiciones mínimas de aprovechamiento del espacio, se desarrollarán las siguientes Normas Generales:

- NGO 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
- NGO 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
- NGO 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
- NGO 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

En relación a las Normas de Ordenación Particular, el CUZUS menciona que al predio le aplican las siguientes:

- Restricciones a la construcción de habitación unifamiliar
- Restricciones al fondo de los predios
- Fusión de predios
- Normas complementarias particulares: Habitacional unifamiliar
- Predios que limitan con Zonificación AV
- Restricciones sobre Constituyentes
- Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental

VII.IX.II.I Normas Generales de Ordenación

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

La norma menciona que para calcular el coeficiente de ocupación del suelo (COS), se estima de la siguiente forma:

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

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

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

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

De acuerdo con el CUZUS, el predio cuenta actualmente con 70% de área libre, siendo el cálculo el siguiente:

$$\begin{aligned}\text{Superficie del predio} &= 17,326.57 \text{ m}^2 \\ \text{COS} &= 1 - .70/17,326.57 \text{ m}^2 \\ \text{COS} &= 0.00000017 \\ \text{Superficie de desplante} &= 0.3 \text{ o } 5,197.97 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Es importante mencionar que el proyecto se pretende llevar a cabo en un inmueble que se encuentra construido, de acuerdo con la Manifestación de Construcción cuenta 12,181.85 m² de superficie de área libre (70.31%), la cual es mayor a la solicitada. En este sentido, el anteproyecto plantea el siguiente COS:

$$\begin{aligned}\text{Superficie del predio} &= 17,326.57 \text{ m}^2 \\ \text{COS} &= 1 - .7031/17,326.57 \text{ m}^2 \\ \text{COS} &= 0.00001 \\ \text{Superficie de desplante} &= 0.2969 \text{ o } 5,144.72 \text{ m}^2\end{aligned}$$

En resumen, la superficie de desplante permitida por la normatividad es de 5,197.97 m², no obstante, el proyecto ocupa 5,144.72 m² del terreno, es decir, 53.25 m² menos de lo permitido.

En cuanto al coeficiente de utilización del suelo (CUS), la norma establece lo siguiente:

"[...] es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

CUS = Superficie de desplante x número de niveles permitidos / superficie total del predio
La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie del predio."

Es importante aclarar que el CUZUS, no plantea un número de niveles permitidos, sino una altura máxima permitida de 18 m, bajo el supuesto de que la altura de entresijos es de 3 m de altura se tendría un aproximado de 6 niveles de construcción. En este sentido, el cálculo para conocer el CUS es el siguiente:

$$\begin{aligned}\text{Superficie de desplante} &= 5,197.97 \text{ m}^2 \\ \text{CUS} &= (5,197.97 \text{ m}^2 \times 6) / 17,326.57 \text{ m}^2 \\ \text{CUS} &= 1.79 \\ \text{Superficie Máxima de Construcción} &= 31,187.82 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Sin embargo, parte de la propuesta de esta Iniciativa de Decreto, es aumentar el número de niveles con superficie útil, para tener 8 niveles de construcción, por lo que el cálculo del CUS correspondiente a dicho número de niveles considerando la superficie de desplante con la que cuenta actualmente de 5,144.72 m², es el siguiente:

$$\begin{aligned}\text{Superficie de desplante} &= 5,144.72 \text{ m}^2 \\ \text{CUS} &= (5,144.72 \text{ m}^2 \times 8) / 17,326.57 \text{ m}^2 \\ \text{CUS} &= 2.37 \\ \text{Superficie Máxima de Construcción} &= 41,157.76 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Pese a que parte de la solicitud de la presente Iniciativa de Decreto es aumentar a 8 el número de niveles de construcción, el anteproyecto arquitectónico, considera una superficie máxima de construcción de 32,030.28 m², es decir, se tiene una superficie de 9,127.48 m² menor a lo

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

correspondiente por el aprovechamiento de dicho número de niveles. Esto se debe a que se plantean 1,012.71 m² de superficie útil en el primer nivel para bodegas, talleres y cocina destinados al Centro Ricardo Salinas Pliego y 563.89 m² en el nivel 8 para el helipuerto, salida de escaleras y bodegas.

Para una mayor referencia, consultar Anexo Documentos *1.3 Manifestación de Construcción* y Anexo Anteproyecto *2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico*

VII.IX.II.III Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

La norma establece lo siguiente:

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

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

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.”

El proyecto Constituyentes 1100 considera el 70.31% de área libre sobre nivel de banqueteta, en las cuales se encuentran los accesos y salidas peatonales y vehiculares por medio de carriles y rampas. El resto de esta superficie está compuesta por espacios libres con proyectos de paisajismo, misma que puede ser aprovechada por los estudiantes del *Humanitree* para realizar actividades relacionadas con su aprendizaje.

Adicionalmente, cuenta con instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluviales, implementadas bajo una perspectiva de sustentabilidad y cisternas de agua potable y agua tratada que abastecerán al inmueble, las cuales se encuentran en el Sótano 4 dentro del helicoidal de la rampa de estacionamiento. Por lo anterior, el proyecto Constituyentes 1100 cumple con lo establecido por la norma.

Para una mayor referencia, consultar Anexo Anteproyecto *2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico*

VII.IX.II.IIII Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

La norma establece lo siguiente:

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

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

Como se mencionó anteriormente, dentro de la zonificación que se encuentra en el CUZUS no se establece un número máximo de niveles permitidos, sino una altura máxima de 18m. Sin embargo, el proyecto al solicitar un nivel más sobre nivel de banqueteta para aprovecharse como cubierta, bodegas y helipuerto tiene una altura máxima de 21.18m sobre nivel medio de banqueteta, 3.18m más de los permitidos actualmente que responden al nivel propuesto.

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

En cuanto a la aplicación de la norma, de acuerdo a la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con folio 534/2022 y fecha de expedición 19 de julio de 2022, la Av. Constituyentes tiene un paramento de 30.00 m de ancho. Considerando lo establecido en la norma, la altura máxima es de 60 m, (30 m x 2). Es decir, al estar construido por debajo de los 60 m de altura, el inmueble cumple con lo establecido en la norma, ya que su altura propuesta es de 21.18 m, 38.82 m menos del máximo permitido.

VII.IX.II.IV Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

La norma establece lo siguiente:

“Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de saturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para áreas de Conservación Patrimonial. [...]”

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.”

El propósito del proyecto Constituyentes 1100 es aumentar la superficie útil que se encuentra en la Manifestación de Construcción, por lo que el número pasará de 6 a 8 niveles, 3 bajo nivel de banqueteta y 5 sobre nivel de banqueteta. Por otra parte, el proyecto arquitectónico considera la instalación de una plataforma elevada para un helipuerto para uso privado, el cual contara con dos escaleras de acceso. Adicionalmente contará con una cubierta de elevadores y el paso de escaleras que comunica los niveles inferiores, así como una bodega, por lo que la superficie construida asciende a 563.89 m² de construcción.

Para mayor referencia, consultar el Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 Memoria Descriptiva Anteproyecto Arquitectónico y 2.2 Planos y Renders del Anteproyecto Arquitectónico.

VII.IX.II.II Normas Particulares de Ordenación

VII.IX.II.II.I Restricciones a la construcción de habitación unifamiliar

La norma establece lo siguiente:

“Se deberá continuar observando las restricciones que forman parte del convenio del fraccionamiento.”

Ya que el proyecto Constituyentes 1100 no pretende uso habitacional, la norma no aplica.

VII.IX.II.II.II Restricciones al fondo de los predios

La norma establece lo siguiente:

“Todos los predios excepto los de habitación unifamiliar, deberán observar como restricción al fondo de los mismos el equivalente al 15% de la altura, medida desde el nivel de desplante.”

De acuerdo con la Manifestación de Construcción, actualmente el proyecto Constituyentes 1100 tiene una altura máxima sobre nivel de banqueteta de 18.00 m, por lo que la restricción al fondo es de 2.7 m, misma que respeta al considerar una distancia mínima de 7.45 m con el fondo del predio, dando cumplimiento a la norma.

VII.IX.II.II.III Fusión de predios

La norma establece lo siguiente:

“Fusión, es la unión en uno solo, de dos o más predios colindantes. Para los predios comprendidos dentro de la poligonal de éste Programa Parcial, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la lotificación del plano de uso del suelo para éste Programa Parcial. Asimismo, cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el plano de altura de la edificación autorizada para éste Programa Parcial. Se exceptúan de lo anterior, las zonas y los predios donde así lo especifiquen las normas complementarias.”

La norma anterior no aplica al proyecto Constituyentes 1100 debido a que no pretende una fusión de predios.

VII.IX.II.II.IV Normas complementarias particulares: Habitacional unifamiliar

La norma establece lo siguiente:

“Todos aquellos predios dentro del Programa Parcial, serán habitacional unifamiliar, excepto aquellos señalados en el plano. La altura máxima de construcción será de 9.00 m. o 3 niveles. La superficie libre de construcción será de 55% de la superficie del predio, el lote tipo será de 1000 m²; para los predios mayores, el número de viviendas será de acuerdo a lo siguiente:

<i>Lote hasta 1500 m²</i>	<i>1 vivienda</i>
<i>Lote de 1501 m² a 2500 m²</i>	<i>2 viviendas</i>
<i>Lote de 2501 m² a 3500 m²</i>	<i>3 viviendas</i>
<i>Lote de 3501 m² a 4500 m²</i>	<i>4 viviendas</i>
<i>Lote de 4501 m² a 5500 m²</i>	<i>5 viviendas</i>

La solicitud de cambio de uso de suelo a Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto que pretende el proyecto Constituyentes 1100 no considera vivienda, por lo que la norma anterior no aplica.

VII.IX.II.II.V Predios que limitan con Zonificación AV

La norma establece lo siguiente:

“Para predios que se encuentren en barrancas o incluyan zonificación AV, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la delimitación de estas zonas para determinar el área susceptible a desarrollar, por lo cual se deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles que se encuentren en el predio. En ningún caso los proyectos deberán invadir con construcción zonas expropiadas o con declaratoria.”

El proyecto Constituyentes 1100, además de ya estar construido, no se encuentra en una barranca y la zonificación actual “Habitacional/Oficinas Sin Servicios” no incluye zonificación AV, por lo que la norma no aplica.

VII.IX.II.II.VI Restricciones sobre Constituyentes

La norma establece lo siguiente:

Iniciativa de Decreto Constituyentes 1100

“El uso será habitacional/oficinas sin servicios. Todos los desarrollos deberán localizar sus ascenso y salidas sobre Constituyentes, en el caso de oficinas, deberán localizar las áreas de ascenso y descenso y estacionamiento para visitantes dentro del predio sobre planta baja. [...]”

Los Predios menores a 1000 m², deberán dejar el 50% de área libre y un máximo de 9.00 m. de altura tomado a partir del nivel medio de banqueta.

Los Predios mayores a 1000 m²., deberán respetar restricciones laterales de 5.00 m. a partir del nivel de banqueta y manejar 4 fachadas.

Los predios mayores a 3001 m²., además de lo anterior, deberán dejar una restricción al frente de 8.00 m., la cual deberá ser utilizada en camellón, circulación de servicios, etc.

<i>De 1001 a 3000m²</i>	<i>9.00m. de altura máxima</i>	<i>50% de área libre</i>
<i>De 3001 m² a más</i>	<i>18.00 m. de altura</i>	<i>70% de área libre</i> „

Respecto a lo establecido en la norma, el proyecto Constituyentes 1100 pretende obtener el uso Habitacional Mixto para permitir servicios educativos para educación básica, media superior, superior y posgrado; servicios culturales; oficinas y helipuerto mediante la presente Iniciativa de Decreto. Por otra parte, el proyecto cuenta con una bahía de ascenso y salidas, además de ubicar el acceso a los sótanos de estacionamiento sobre Av. Constituyentes, en este sentido se da cumplimiento a lo establecido.

El inmueble donde se desarrollará el proyecto se desplanta en un predio de con una superficie de 17,326.57 m². Dicha construcción respeta las restricciones laterales establecidas, teniendo una separación mínima de 6.52 m en el lado izquierdo, mientras que en el lado derecho se tiene una separación de 22.37 m. Por otra parte, se respeta la restricción al frente que establece la norma, al considerar 8.78 m, por lo que cumple con las restricciones que establece la norma.

A su vez, de acuerdo con la Manifestación de Construcción, el inmueble tiene un área libre de 70.31%, lo que significa 53.25 m² más de lo solicitado por la zonificación.

Para una mayor referencia, consultar Anexo Documentos *1.3 Manifestación de Construcción* y Anexo Anteproyecto *2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico*

VII.IX.II.II.VII **Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental.**

La norma establece lo siguiente:

“A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción;

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción;

III. Proyectos de uso mixto (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción, y

IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. [...]”

Derivado de los 20,164.23 m² de superficie de la superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta manifestados en la Manifestación de Construcción, se estima que ya se cuenta con un Dictamen de Impacto Urbano positivo para el proyecto Constituyentes 1100.

Para una mayor referencia, consultar Anexo Documentos *1.3 Manifestación de Construcción*

VIII 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

Artículos transitorios

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

SEGUNDO. En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo.

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

IX Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la Iniciativa de Decreto;

Ciudad de México, a 13 de abril de 2023

C. Jesús Morales Aguilar

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

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Contrato de Compraventa 4,258
- 1.2 Acta Constitutiva 8,290
- 1.3 Poder Notarial 41,836
- 1.4 CUZUS Folio No. 8547-151BOFR22
- 1.5 Manifestación de Construcción
- 1.6 CANO Folio 534-2022
- 1.7 Copia Certificada INE C. Jesús Morales Aguilar

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico

2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

ARQ-01	ARQ-02
ARQ-03	ARQ-04
ARQ-05	ARQ-06
ARQ-07	ARQ-08
ARQ-09	ARQ-10
ARQ-11	ARQ-12
ARQ-13	ARQ-14
ARQ-15	ARQ-16

2.3 Catálogos del anteproyecto

2.3.1 Catálogo Humanitree

2.3.2 Catálogo Universidad de la Libertad

2.3.3 Catálogo Centro Ricardo Salinas Pliego

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

Quien suscribe el C. Jesús Morales Aguilar hace entrega de la copia certificada por notario de la credencial para votar en calidad de apoderado legal de "INMUEBLES ARDOMA", S.A. de C.V. propietaria del predio ubicado en Av. Constituyentes No. 1100, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11950, Ciudad de México.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.7 Copia Certificada INE C. Jesús Morales Aguilar*

XII Bibliografía

- Arquitectura y Diseño. (2020). *¿Sabes lo que es una ciudad 15 minutos?* Obtenido de Arquitectura y Diseño: https://www.arquitecturaydiseno.es/pasion-eco/ciudades-que-todos-servicios-estana-menos-15-minutos-tu-casa_4255
- Bayo, J. (2006). *La Formación en Centros de Trabajo: Necesidad y beneficios para alumnado y empresa*. Obtenido de Educaweb: [https://www.educaweb.com/noticia/2006/03/27/formacion-centros-trabajo-necesidad-beneficios-alumnado-empresas-1105/#:~:text=1\)%20Permite%20un%20acercamiento%20entre,contratar%20a%20un%20nuevo%20trabajador.](https://www.educaweb.com/noticia/2006/03/27/formacion-centros-trabajo-necesidad-beneficios-alumnado-empresas-1105/#:~:text=1)%20Permite%20un%20acercamiento%20entre,contratar%20a%20un%20nuevo%20trabajador.)
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México. Obtenido de https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Ley General de Cultura y Derechos Culturales*. Obtenido de https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGCDC_040521.pdf
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Ley General de Educación*. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGE.pdf>
- Corrales Estrada, M. (2021). *Martha Corrales Estrada: El rol de las universidades en el ecosistema emprendedor*. Obtenido de El Financiero: <https://www.elfinanciero.com.mx/monterrey/2021/05/19/martha-corrales-estrada-el-rol-de-las-universidades-en-el-ecosistema-emprendedor/>
- Cushman & Wakefield. (2022). *Marketbeat Ciudad de México Mercado de Oficinas 4° Trimestre de 2022*. Obtenido de Informes Marketbeat de México: <https://www.cushmanwakefield.com/es-mx/mexico/insights/mexico-marketbeats>
- Departamento del Distrito Federal. (1992). *Progama Parcial de Desarrollo Urbano de las Colonias Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas*. Obtenido de http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU_MH/MH_LomasAltas_DOE.pdf
- Deydén, A. (2022). *Lo que sabemos sobre la Línea 3 del Cablebús, que se construirá en la CDMX en 2023*. Obtenido de Business Insider México: https://businessinsider.mx/cablebus-constituyentes-linea-3-los-pinos-santa-fe-vasco-quiroga-obras-cierres-2023-doppelmayr-empresa_economia-politica/
- Escobar, S. (2023). *El Economista*. Obtenido de Nuevas generaciones buscarán mudarse a zonas corporativas en los próximos dos años: <https://www.economista.com.mx/finanzaspersonales/A-universitarios-les-cuesta-cada-vez-mas-rentar-20180712-0024.html>
- García, K. (2022). *Educación en México: insuficiente, desigual y la calidad es difícil de medir*. Obtenido de El Economista: <https://www.economista.com.mx/politica/Educacion-en-Mexico-insuficiente-desigual-y-la-calidad-es-dificil-de-medir-20181225-0028.html>

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

- Gobierno de la Ciudad de México. (2022). *Cablebús Línea 3: proyecto de movilidad sustentable*. Obtenido de Portal Gobierno: <https://gobierno.cdmx.gob.mx/noticias/cablebus-linea-3-proyecto-de-movilidad-sustentable/>
- Gómez, G. y. (2020). *Rentar, comprar, ocupar y habitar: vivienda y propiedad en la Ciudad de México*. Obtenido de Nexos: <https://labrujula.nexos.com.mx/rentar-comprar-ocupar-y-habitar-vivienda-y-propiedad-en-la-ciudad-de-mexico/>
- H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2019). *Ley de los Derechos Culturales de los Habitantes y Visitantes de la Ciudad de México*. Obtenido de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_LOS_DERECHOS_CULTURALES_DE_LOS_HABITANTES_Y_VISITANTES_DE_LA_CIUADAD_DE_MEXICO_1.pdf
- H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal . (02 de septiembre de 2021). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México. Recuperado el 2022, de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_6.4.pdf
- H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2008). *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo*. Obtenido de http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-MIGUELHIDALGO.pdf
- H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2021). *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Ciudad de México*. Obtenido de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_4.1.pdf
- H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2022). *Ley de Educación de la Ciudad de México*. Obtenido de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_EDUCACION_DE_LA_CDMX_3.pdf
- H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2003). *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Ciudad de México*. Obtenido de http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf
- INEGI. (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020*. Obtenido de Subsistema de Información Demográfica y Social: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- INEGI. (2022). *DENUE*. Obtenido de Sistemas de Consulta: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- INMOBILIARE. (2022). *Beneficios de que un edificio obtenga la Certificación LEED*. Obtenido de INMOBILIARE: <https://inmobiliare.com/beneficios-de-que-un-edificio-obtenga-la-certificacion-leed/>
- Instituto Mexicano para la Competitividad, A.C. . (s.f.). *Compara Carreras 2022* . Obtenido de Instituto Mexicano para la Competitividad: <https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2022/05/Presentacio%CC%81n-ComparaCarreras2022.pdf>

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

- ITD. (2017). *Estándar DOT (Desarrollo Orientado al Transporte)*. Obtenido de Institute for Transportation and Development Policy: <https://coreciudades.com/wp-content/uploads/2019/07/Desarrollo-Orientado-al-Transporte-DOT-Est%C3%A1ndar.pdf>
- Laurales, J., Gómez, C., & Poy, L. (2022). *A mayor nivel educativo, más se dificulta a jóvenes hallar trabajo en México*. Obtenido de La Jornada: <https://www.jornada.com.mx/notas/2022/08/13/sociedad/a-mayor-nivel-educativo-mas-se-dificulta-a-jovenes-hallar-trabajo-en-mexico/>
- Laurales, J., Gómez, C., & Poy, L. (2022). *Por falta de experiencia, 79% no hallan empleo*. Obtenido de La Jornada: <https://www.jornada.com.mx/notas/2022/08/13/sociedad/por-falta-de-experiencia-79-no-hallan-empleo/#:~:text=La%20consultora%20Manpower%20Group%20revel%C3%B3,a%20la%20falta%20de%20experiencia.>
- Milenio. (2019). *Éstas son las mejores colonias para vivir en la CdMx si eres 'godín'*. Obtenido de Milenio: <https://www.milenio.com/negocios/renta-mejores-colonias-vivir-cdmx-godin>
- Palacios, B. (2022). *¿Por qué la ubicación de una vivienda se relaciona con las «ciudades de los 15 minutos»?* Obtenido de Republica.Inmobiliaria: <https://republicainmobiliaria.com/editorial/ubicacion-vivienda-ciudades-15-minutos/>
- PAOT. (2022). *Denuncias realizadas ante la PAOT*. Obtenido de Portal de Datos Abiertos: <https://datos.cdmx.gob.mx/dataset/?q=denuncias&organization=procuraduria-ambiental-y-del-ordenamiento-territorial>
- Pearson Latam. (2022). *4 beneficios del aprendizaje personalizado y su aplicación en el aula*. Obtenido de Pearson Latam: <https://blog.pearsonlatam.com/en-el-aula/beneficios-y-aplicacion-del-aprendizaje-personalizado>
- Real Estate Market. (2020). *Cuánto de tu presupuesto debes destinar al pago de vivienda y servicios*. Obtenido de Real Estate Market: <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/30966-cuanto-de-tu-presupuesto-debes-destinar-al-pago-de-vivienda-y-servicios>
- Redacción Obras. (2022). *Dime qué tipo de ganancias quieres y te diré qué tipo de renta te acomoda*. Obtenido de Obras: <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2022/10/19/tipos-de-renta-de-vivienda-ganancias>
- Riquelme, R. (2017). *¿En qué delegaciones hay más helipuertos?* Obtenido de El Economista: <https://www.eleconomista.com.mx/politica/En-que-delegaciones-hay-mas-helipuertos-20170818-0067.html>
- Roomgo. (2020). *Cuartos en renta, roomies y departamentos compartidos en Roomgo*. Obtenido de Roomgo: <https://www.roomgo.com.mx/>
- Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil. (s.f.). *Atlas de Riesgos*. Obtenido de <https://www.atlas.cdmx.gob.mx/principal/inicio>
- SEDECO. (2022). *OVIE CDMX*. Obtenido de Secretaría de Desarrollo Económico: <https://ovie.sedeco.cdmx.gob.mx/OVIEWEB/#!>
- SGIRPC. (2023). *Atlas de Riesgo*. Obtenido de Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil: <https://www.atlas.cdmx.gob.mx/principal/acerca>

Iniciativa de Decreto

Constituyentes 1100

Sistema Educativo Justo Sierra. (s.f.). *Universidades públicas y privadas: ¿cuál es mejor?* Obtenido de Justo Sierra: <https://blog.justo-sierra.edu.mx/universidades-publicas-y-privadas-cual-es-mejor#:~:text=Al%20no%20contar%20con%20una,calidad%20educativa%20a%20sus%20estudiantes.>

UNAM. (2012). *Importancia de la educación para el desarrollo*. Obtenido de Plan Educativo Nacional: https://www.planeducativonacional.unam.mx/CAP_00/Text/00_05a.html#:~:text=La%20educaci%C3%B3n%20es%20uno%20de,necesaria%20en%20todos%20los%20sentidos.

UVM. (2021). *Encuesta Nacional de Egresados 2021*. Obtenido de Centro de Opinión Pública: <https://opinionpublica.uvm.mx/estudios/encuesta-nacional-de-egresados-2021/>

UVM. (2022). *Encuesta Nacional de Egresados 2022*. Obtenido de Universidad Nacional del Valle de México: <https://opinionpublica.uvm.mx/estudios/encuesta-nacional-de-egresados-2022/>

VICO. (s.f.). *¿Buscas una habitación o un estudio para alquilar en la Ciudad de México?* Obtenido de VICO: <https://getvico.com/blog/es/alquilar-habitacion-ciudad-mexico/>

Villalpando, I. (2022). *El decrecimiento de la escuela privada en México*. Obtenido de Distancias por tiempos: <https://educacion.nexos.com.mx/el-decrecimiento-de-la-escuela-privada-en-mexico/>