

Ciudad de México a 22 de noviembre de 2022

**CONFORME AL ART 42 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (HOY CIUDAD DE MÉXICO) PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. MÉXICO NO. 99, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO.**

Dip. Fausto Manuel Zamorano Esparza


Presidente de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México

P R E S E N T E

El suscrito JOSÉ MICHAN DANIEL con el poder general No. 151,383 que ante la fe del notario 20 de la Ciudad De México me otorga "AV MX 99 S.A de C.V." señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones a la oficinas ubicada en La Quemada número 3915 interior 202 Colonia Narvarte Alcaldía Benito Juárez; con fundamento en lo previsto por los artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, me permito someter a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN HOY ALCALDÍA CUAUHTÉMOC PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000.

EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIO DEL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO NO. 99, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DE ESTA CIUDAD A HABITACIONAL COMERCIO Y SERVICIO (EL CUAL PERMITE DESARROLLAR EL GIRO DE HOTEL).

JOSÉ MICHAN DANIEL

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA**  
II LEGISLATURA  
23 NOV 2022  
Recibió: Hector Daniel G.  
Hora: 10:07 a.m

Se recibe competente c/ iniciativa y CD.





COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

FOLIO:

00001319

FECHA:

23/11/22

HORA:

4:32

RECIBIÓ:

Juan



ANÁLISIS URBANO PARA LA  
MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO  
DEL INMUEBLE UBICADO EN

AV. MÉXICO NO. 99, COLONIA HIPÓDROMO,  
ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CDMX

ART. 42 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO

---

## CONTENIDO

DOCUMENTACIÓN LEGAL .....	3
ESCRITURAS DEL PREDIO.....	3
CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL EN FORMA DE ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE .....	4
CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO Y.....	5
CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL .....	5
DATOS Y DOCUMENTACIÓN DEL PROPIETARIO / PROMOVENTE.....	6
COPIA DEL CARNET VIGENTE DEL PERITO EN DESARROLLO URBANO.....	7
INICIATIVA CIUDADANA .....	8
INTRODUCCIÓN.....	9
OBJETIVO.....	11
JUSTIFICACIÓN .....	11
FUNDAMENTO JURÍDICO .....	12
ANÁLISIS URBANO.....	13
ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS.....	15
CONTEXTO URBANO.....	23
USOS DE SUELO .....	23
NIVELES EN EDIFICACIONES .....	31
LARGUILLOS DE PREDIOS COLINDANTES .....	33
COBERTURA DE SERVICIOS URBANOS.....	35
RESIDUOS SÓLIDOS .....	35
SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO .....	38
AGUA POTABLE Y DRENAJE.....	40
OBRAS PÚBLICAS .....	41
ANÁLISIS VIAL Y DE MOVILIDAD.....	42
AFORO DIRECCIONAL .....	44
INVENTARIO DE SECCIONES TRANSVERSALES .....	48
INVENTARIO DE TRANSPORTE PÚBLICO .....	50
INVENTARIO SE SEMÁFOROS Y SUS CICLOS.....	52
INVENTARIO DE SEÑALAMIENTO EN VÍA PÚBLICA .....	52
ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO APLICADO AL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD DE MODIFICACIÓN.....	56
INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA AL CONTEXTO URBANO .....	63

CONCLUSIONES ..... 66

ANEXOS ..... 68

    PLANOS URBANOS ..... 68

    PLANOS ARQUITECTÓNICOS ..... 69



DOCUMENTACIÓN LEGAL  
ESCRITURAS DEL PREDIO

CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL EN FORMA DE ANÓNIMA DE CAPITAL  
VARIABLE

CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO Y  
CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL

DATOS Y DOCUMENTACIÓN DEL PROPIETARIO / PROMOVENTE

<b>Propietario</b>	<b>"AV MX 99 S.A de C.V."</b>
<b>Nacionalidad</b>	Mexicana
<b>Representante Legal</b>	<b>JOSÉ MICHAN DANIEL</b>

COPIA DEL CARNET VIGENTE DEL PERITO EN DESARROLLO URBANO

<b>Razón social</b>	<b>GABRIELA QUIROGA GARCÍA</b>
<b>Actividad Principal</b>	Urbanista
<b>Número de Registro</b>	PDU - 0373



## INICIATIVA CIUDADANA

**CONFORME AL ART 42 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (HOY CIUDAD DE MÉXICO) PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. MÉXICO NO. 99, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO.**

Dip. Héctor Díaz Polanco

Presidente de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México

P R E S E N T E

El suscrito JOSÉ MICHAN DANIEL con el poder general No. 151,383 que ante la fe del notario 20 de la Ciudad De México me otorga “AV MX 99 S.A de C.V.” señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones a la oficinas ubicada en La Quemada número 3915 interior 202 Colonia Narvarte Alcaldía Benito Juárez; con fundamento en lo previsto por los artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, me permito someter a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN HOY ALCALDÍA CUAUHTÉMOC PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE HABITACIONAL DEL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO NO. 99, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DE ESTA CIUDAD A HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS.

JOSÉ MICHAN DANIEL

---

## INTRODUCCIÓN

La urbanización de la Ciudad de México a lo largo de los años ha sufrido diversos cambios constantes y transformaciones, entre ellos innumerables casos de construcciones irregulares, falta de servicios urbanos, tramites y permisos ilegales con vicios para construcción, incumplimiento normativo, destrucción del patrimonio arquitectónico, entre otros lo cual atenta en contra de los derechos fundamentales de los ciudadanos residentes de esta ciudad.

En este contexto, los actores dedicados a la construcción con el compromiso de dar cabal cumplimiento del marco jurídico trabajan en proyectos que buscan desincentivar los largos desplazamientos, minimizar el uso intensivo del coche sustituyéndolo con el uso de la bicicleta, infraestructuras que minimicen el gasto de agua, luz etc. afines al contexto urbano y a las necesidades de la sociedad.

Por ello, la planificación urbana resulta una herramienta trascendente en la que el Estado se apoya para definir qué tipo de uso del suelo tendrán ciertos sectores de la sociedad, permitiendo normar los lineamientos para el aprovechamiento de cada espacio que integra la capital. Su asignación está definida por características tanto físicas como funcionales que tienen en la estructura urbana, y tiene el objetivo de ocupar el espacio de manera ordenada y de acuerdo con su capacidad física.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en su artículo 28, establece que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los cuales en conjunto son el eje rector de la planeación urbana.

Para llevar a cabo un cambio de uso del suelo se requiere la participación de distintos actores de gobierno los cuales cuentan con competencia para realizarlo, ellos emiten opiniones apegadas a la normatividad aplicable, en este caso la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad constituye el ordenamiento jurídico para regular los usos de suelo, así como para la elaboración de los programas de desarrollo urbano, rige además áreas de actuación y normas de ordenación a través de las cuales se norma el uso de suelo.

Es por lo anterior, que la Ley de Desarrollo Urbano de esta Ciudad en su artículo 42 fracción II nos dice que cuando se presente en este H. Congreso de la Ciudad de México, una iniciativa de decreto sea que verse sobre reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa o en materia de uso de suelo, se debe de seguir un procedimiento el cual consiste en que una vez turnada dicha propuesta a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, la presidencia tendrá el plazo de cinco días hábiles para remitir al Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, copia simple de la iniciativa para que este a su vez les proporcione una copia a los siguientes:

- a) Al Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- b) Al Coordinador General de la Autoridad del Espacio Público del Distrito Federal;

- c) Al Secretario del Medio Ambiente;
- d) Al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México;
- e) Al Secretario de Obras y Servicios;
- f) Al Secretario de Movilidad;
- g) Al Secretario de Protección Civil;
- h) Al Jefe Delegacional competente por territorio;
- i) Al Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial;

Cada uno deberá emitir su respectiva opinión, en el ámbito de su competencia y teniendo en cuenta el grado de conocimientos en el tema, atendiendo la experiencia de su encargo, sobre la viabilidad o inviabilidad de la propuesta, quedando prohibidas las abstenciones de opinión y las opiniones condicionadas.

De conformidad con lo anterior se presenta ante este H. Órgano Legislativo la presente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN HOY ALCALDÍA CUAUHTÉMOC PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE HABITACIONAL DEL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO NO. 99, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DE ESTA CIUDAD A HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS.



## OBJETIVO

La propuesta de INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN HOY ALCALDÍA CUAUHTÉMOC PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE HABITACIONAL DEL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO NO. 99, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DE ESTA CIUDAD A HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS, sustentada por el presente estudio técnico se basa en los argumentos técnicos y metodológicos que permitan obtener la modificación en el uso del suelo dispuesto desde el año 2000 por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc del predio ubicado en Av. México no. 99, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.

El proyecto que se pretende desarrollar es un hotel (alojamiento), el cual no está permitido en la zonificación actual (habitacional) del predio, sin embargo, por las características de la zona, el alojamiento temporal de personas si ha sido ejercido por los propietarios de viviendas unifamiliares y plurifamiliares manejándolos como hostel o “airbnb”.

Por lo anterior, el objetivo particular de este estudio es obtener el cambio de uso de suelo acorde a la realidad actual de este sector (habitacional con comercio y servicios), permitiendo insertar este proyecto de forma más competitiva con las actividades urbanas actuales.

Adicionalmente, se considera que la reactivación económica con el uso del suelo acorde permitirá generar un proyecto arquitectónico que mejore las condiciones de la zona, que respete los perfiles urbanos y regenere las actividades.

## JUSTIFICACIÓN

La colonia Hipódromo no solo es conocida por sus espacios públicos (siendo los más representativos Parque México y Parque España), sino también por sus actividades comerciales y de servicios como restaurantes, bares y cafeterías que hacen de este espacio uno de los lugares gastronómicos más importantes de la ciudad. Conjuntamente, su localización y acceso permite que sea un espacio atractivo para turistas nacionales y extranjeros. La arquitectura de las construcciones (de estilo art-deco principalmente) destaca por tener una gran variedad de inmuebles con valor patrimonial que poco a poco se han mezclado con edificaciones contemporáneas.

Originalmente la colonia fue una zona habitacional destinada para población de ingresos medios con comercios y servicios locales de bajo impacto; sin embargo, la creciente dinámica económica y social en paralelo con el atractivo mencionado anteriormente, ha producido transformaciones en las dinámicas funcionales de los predios, la imagen y el paisaje urbano.

Si bien el principio fundamental de la tutela de los derechos de los ciudadanos radica en contar con las condiciones del pleno goce de la ciudad, incluyendo con ello sus propiedades, los cambios en esta colonia han sobrepasado al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc publicado en el año

2000, en consecuencia, los dueños o arrendatarios no han acatado dichos lineamientos y han llevado a cabo prácticas fuera del marco legal generando una alta especulación sobre el uso del espacio.

En este contexto y con la finalidad de dar cabal cumplimiento a este Programa se presenta un análisis congruente de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana, acorde a las nuevas necesidades poblacionales, mismas que motivan la propuesta sobre la pertinencia de modificar el Programa referido sin que esto contravenga en cualquiera de los fundamentos normativos de la Ciudad de México vigentes.

## FUNDAMENTO JURÍDICO

Esta solicitud se basa en lo establecido en los artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano y sus adecuaciones publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 05 de mayo del 2017, en donde se faculta a la Asamblea Legislativa y en lo particular a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura y Urbana a ser las receptoras de las solicitudes de modificación a los Programas de Desarrollo Urbano presentadas por los particulares a través de “Iniciativas Ciudadanas”.

La propuesta se basa en los preceptos establecidos la Constitución Política para la Ciudad de México 2017, el Programa General de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal hoy Ciudad de México 2013-2018, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc publicado en el año 2000 y la Ley de Movilidad de la Ciudad de México.

Conforme al artículo 42 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano, las iniciativas de decreto que verse sobre reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa, serán remitidas por el Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano, para recibir opinión en el ámbito de sus competencias y facultades, por 12 dependencias del gobierno de la ciudad, estas personas deberán emitir su opinión sobre la Iniciativa razonándolas con base en los conocimientos y normas de su competencia. El presente documento técnico tiene la finalidad de brindar los argumentos técnicos para las áreas que deberán pronunciarse al respecto.

## ANÁLISIS URBANO

La Alcaldía Cuauhtémoc se ubica en el área central de la Ciudad de México, su superficie es de 3,244 has que representa el 2.18% de la superficie total de la Ciudad de México y el 4.98% total del área urbanizada total de la entidad.

Desde su fundación y hasta principios del siglo XX la Ciudad de México estuvo contenida dentro de esta delegación, por lo que cuenta con el Patrimonio Histórico más importante de la ciudad. Debido al alto nivel de concentración de infraestructura y de concentración de actividades comerciales, culturales, financieras y políticas en corredores urbanos de especialización terciaria, los cuales abarcan un radio de influencia metropolitano. La enorme concentración de comercio de mayoreo y menudeo en el Centro Histórico atrae todos los días aproximadamente un millón y medio de población flotante en un área de 9.1 km<sup>2.</sup>, de cualquier parte de la Ciudad y de los municipios conurbados.

Debido a lo mencionado anteriormente, la Alcaldía registra altos niveles de cobertura de equipamiento casi en todos los rubros, especialmente en los de: abasto, educación, cultura, gobierno y salud. Esta situación se vuelve otro factor de atracción hacia la demarcación. En otras palabras, la importancia de esta Alcaldía radica en su enorme concentración de actividades económicas, financieras, comerciales y de diversos servicios, lo que permite atraer una gran cantidad de usuarios durante todo el día y los siete días de la semana, por lo que se registra un mayor número de población flotante que local.

Esta Alcaldía colinda al Norte con las Alcaldías Azcapotzalco y Gustavo A. Madero; al Sur con las Alcaldías Miguel Hidalgo, Benito Juárez e Iztacalco; al poniente con la Alcaldía Miguel Hidalgo y al Oriente con la Alcaldía Venustiano Carranza.

En las siguientes imágenes se observa la ubicación del predio de estudio inserto en el radio de análisis de 600 m. (Av. México no. 99, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc), también hitos representativos como el Parque México, el Parque España y la estación del metro Chilpancingo, vialidades representativas y las colonias que lo rodean: Condesa, Hipódromo Condesa, Roma Sur y Roma Norte.

CIUDAD DE MÉXICO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, COLONIA HIPÓDROMO.

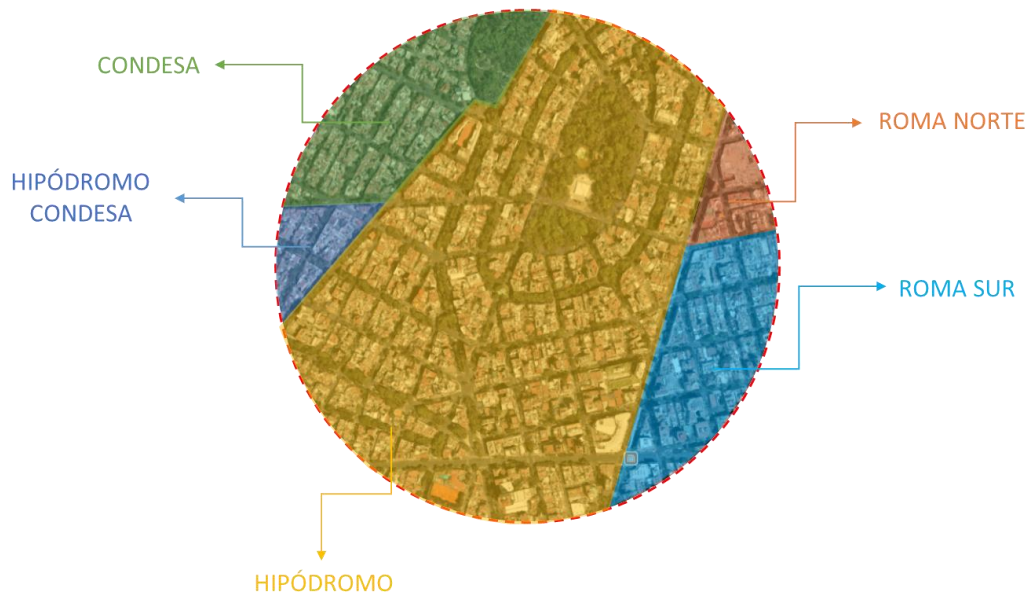


**PREDIO DE ESTUDIO, VIALIDADES REPRESENTATIVAS E HITOS EN UN RADIO DE ESTUDIO DE 600 M.**



Fuente: Elaboración propia con imagen del Google Earth y datos del Plano de límites de colonias de la Alcaldía Cuauhtémoc

**COLONIAS QUE RODEAN AL PREDIO DE ESTUDIO EN UN RADIO DE 600 M.**



Fuente: Elaboración propia con imagen del Google Earth y datos del Plano de límites de colonias de la Alcaldía Cuauhtémoc

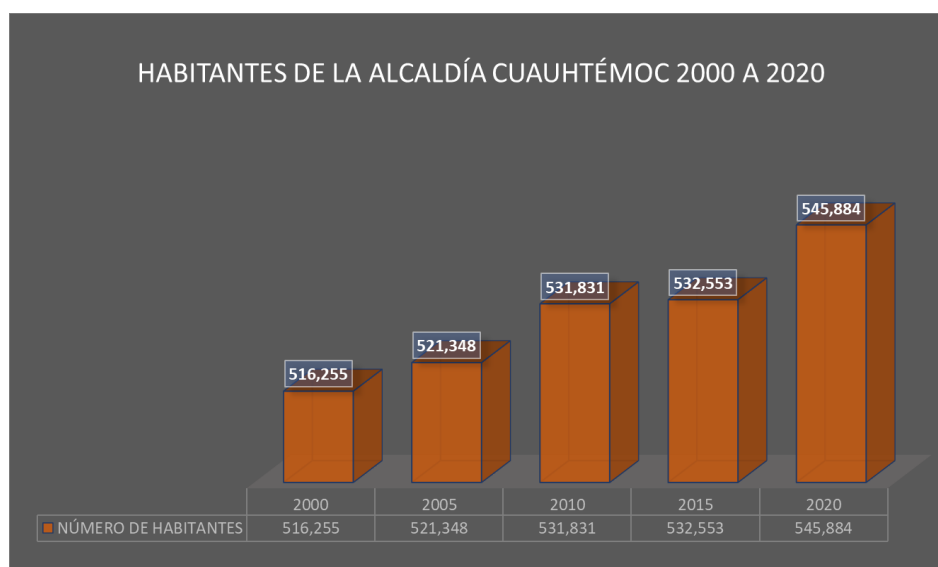
## ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Con base en los datos arrojados por el INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática) se observa que en el periodo del año 2000 al 2005 se contabilizaron 516,255 y 521,348 habitantes respectivamente. En este lapso se llevó a cabo a la reestructuración de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), donde todas las Delegaciones de la Ciudad Central<sup>1</sup> presentaban un fenómeno de expulsión de la población hacia la periferia o bien hacia las ciudades medias del resto del país.

Esta tendencia se ha revertido lentamente gracias a la aplicación de las políticas de redensificación que se llevaron a cabo con el impulso de construcción de vivienda, así como del mejoramiento y rehabilitación del Centro Histórico, adicionalmente al impulso de desarrollos inmobiliarios sobre las vialidades principales de la Alcaldía.

A partir del año 2010 se puede observar un crecimiento poblacional que continua gradualmente para el año 2020. (Ver gráfica: Habitantes de la Alcaldía Cuauhtémoc 2000 a 2020).<sup>2</sup>

### HABITANTES DE LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC 2000 A 2020



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

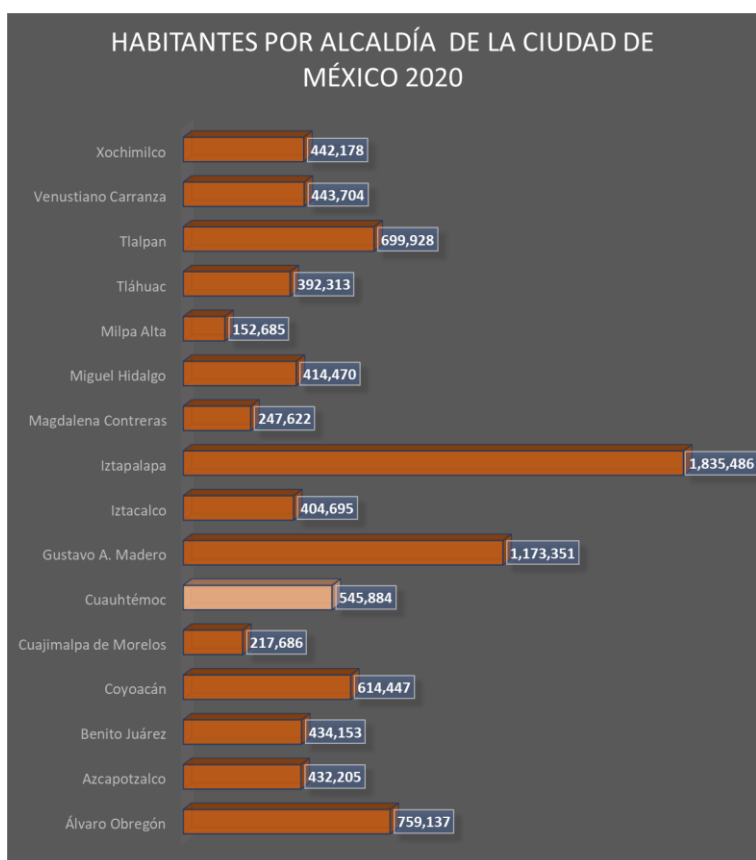
Por otra parte, en el Censo de Población y Vivienda 2022 la Alcaldía Cuauhtémoc ocupa el quinto lugar en cuanto a mayor número de habitantes con respecto al total de alcaldías en la Ciudad de México con un total de 545,884 habitantes de los cuales 279,315 son mujeres y 253,238 son hombres, en una extensión territorial de 32.4 km<sup>2</sup> y una densidad poblacional de 16,848 km<sup>2</sup>. (Ver gráfica: Habitantes de la Ciudad de México por Alcaldía al 2020).

<sup>1</sup> En el sexenio de Luis Echeverría se inscribió en el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) que las Delegaciones, hoy Alcaldías Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Cuauhtémoc se considerarían como parte de la "Ciudad Central". Esta delimitación surge por la importancia socioeconómica, de servicios, infraestructura y equipamiento que ellas albergaban.

<sup>2</sup> Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

<http://www.inegi.org.mx>

**HABITANTES POR ALCALDÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO 2020**



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

**POBLACIÓN, SUPERFICIE Y DENSIDAD DE HABITANTES POR ALCALDÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO 2020**

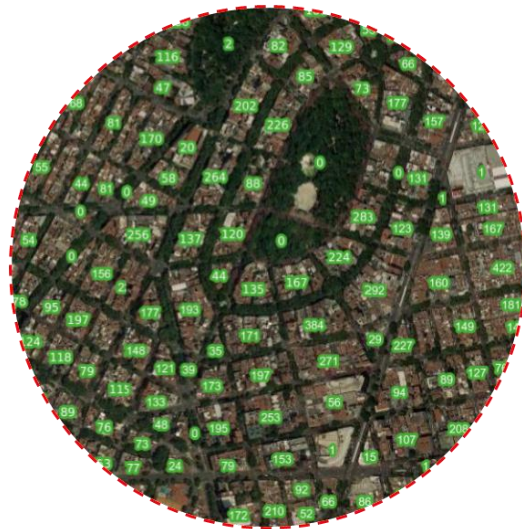
Alcaldías	Población (2020)	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densidad de habitantes (km <sup>2</sup> )
Álvaro Obregón	759 137	96.17	7 894
Azcapotzalco	432 205	33.66	12 840
Benito Juárez	434 153	26.63	16 303
Coyoacán	614 447	54.4	11 295
Cuajimalpa de Morelos	217 686	80.95	2 689
Cuauhtémoc	545 884	32.4	16 848
Gustavo A. Madero	1 173 351	94.07	12 473
Iztacalco	404 695	23.3	17 369
Iztapalapa	1 835 486	117	15 687
Magdalena Contreras	247 622	74.58	3 320
Miguel Hidalgo	414 470	46.99	8 820
Milpa Alta	152 685	228.41	668
Tláhuac	392 313	85.34	4 597
Tlalpan	699 928	312	2 243
Venustiano Carranza	443 704	33.4	13 284
Xochimilco	442 178	122	3 624

Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

En cuanto al área de influencia de este estudio se tiene un total de 16,799 habitantes de los cuales 8,475 son mujeres y 8,324 son hombres.



Del total de habitantes el 8.76% representan a la población de 0 a 14 años, el 17.43% de 15 a 29 años, el 53.18% corresponde de 30 a 59 años, (este rango es el más representativo), la población de 60 y más es el 17.99% y finalmente el 2.64% es la población con alguna discapacidad (Ver gráfico: Total de Habitantes en el área de estudio. Radio 600 m.).<sup>3</sup>

**TOTAL DE HABITANTES EN EL ÁREA DE ESTUDIO RADIO 600 M.**



16,799 HABITANTES

Población De 0 a 14 años	1,472
Población De 15 a 29 años	2,929
Población De 30 a 59 años	8,933
Población De 60 y más años	3,023
Población con discapacidad	442

 Población femenina	8,475
 Población masculina	8,324

Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). Espacio y Datos de México (fecha de actualización 2020).

El número de viviendas en la Alcaldía Cuauhtémoc ha tenido un crecimiento considerable, según datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) en el año 2000 se contabilizaron 150,405 viviendas habitadas y para el 2020 u total de 196,593, es decir, en 20 años el número de viviendas habitadas fue de 46,188. En contraste, el número de ocupantes presenta una tendencia de crecimiento muy significativa principalmente en dos lustros: de 2005-2010 (9,340 ocupantes) y de 2015 a 2020 (11,412 ocupantes).<sup>4</sup>

Sin embargo, sopesando ambos crecimientos la realidad es que al analizar habitantes por vivienda la Alcaldía paso de tener en el año 2000 un total de 3.43 hab. x viv. al 2020 una disminución de 2.76 hab. x viv. Lo anterior refleja que existe una tendencia de pérdida de población a un ritmo relativamente lento.

Por otro lado, las zonas cercanas al tramo financiero de Paseo de la Reforma y algunas zonas de las Colonias: Condesa e Hipódromo se han ido transformando en sitios que brindan una gran cantidad de servicios a la población empleada en esta zona, tales como: restaurantes, agencias de viaje, boutiques, bares, discotecas, sin embargo, en los últimos años el uso habitacional se ha insertado de buena forma, recuperando y transformando espacios desde el punto de vista de una ciudad con usos mixtos.

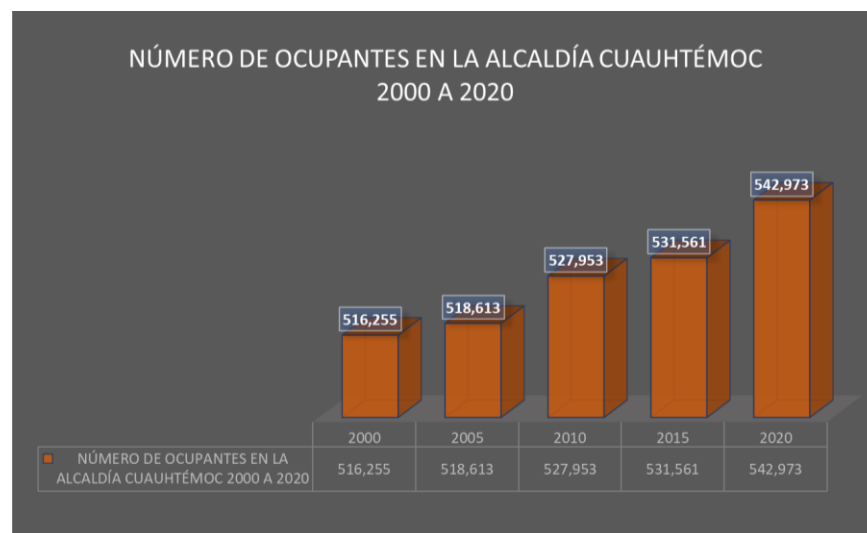
<sup>3</sup> Espacio y Datos de México. Mapa Digital de México. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/>

<sup>4</sup> Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) <http://www.inegi.org.mx>



**VIVIENDAS HABITADAS EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC 2000 A 2020**

Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

**VIVIENDAS HABITADAS EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC 2000 A 2020**

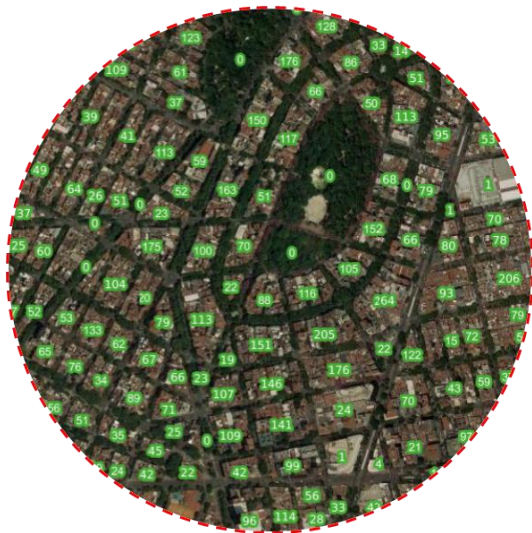
Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

Ahora bien, en el caso del área de estudio se presenta un total de 9,743 viviendas de las cuales el 76.91% son viviendas habitadas y el 23.09% no habitadas.<sup>5</sup> Si compaginamos estos datos con los levantamientos del entorno urbano descritos en este estudio podemos concluir que gran parte de estas viviendas “no habitadas” corresponden a edificaciones antiguas en aparente abandono, algunas ocupadas como bodegas o sin uso aparente y en casos más recientes a las edificaciones dañadas a causa del sismo del 19 de septiembre 2017, las cuales están siendo valoradas para su reconstrucción.

<sup>5</sup> Espacio y Datos de México. Mapa Digital de México. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI)  
<http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/espaciodydatos/>



**TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES EN EL ÁREA DE ESTUDIO RADIO 600 M.**



**9,743 VIVIENDAS PARTICULARES**

Viviendas particulares habitadas 7,493  
 Viviendas particulares no habitadas 2,250

Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). Espacio y Datos de México (fecha de actualización 2020).

A continuación, se presenta a nivel Alcaldía la densidad poblacional entre el periodo de 2000 a 2020 con un poco crecimiento entre el lustro 2000 y 2005 para después observar un estancamiento de 2010 a 2015 creciendo ya que solo creció 0.22, a diferencia de estos años, para el año 2020 se puede observar un gran crecimiento, inclusive mayor que en cada lustro analizado.

**DENSIDAD DE POBLACIÓN HAB/HA DE LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC 2000 A 2020**



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

Históricamente la Alcaldía Cuauhtémoc es una de las más importantes ya que concentra actividades económicas, financieras y comerciales, por lo tanto, es generadora de miles de empleos que no solo desempeñan sus habitantes, sino población proveniente de otras Alcaldías y Municipios del Estado de México.

Un dato significativo fue el aumento de la Población Económicamente Activa (PEA) Ocupada que para el año 2000 fue de 289,812 personas, aumentando en 62,431 personas respecto a 1990, lo que significó un crecimiento de 20.69%.

Para el año 2010 la Población Económicamente Activa (PEA) tuvo un aumento bastante significativo con respecto al anterior decenio con un total de 327,230 habitantes; bajo este mismo esquema se encuentra la Población Económicamente Activa (PEA) Desocupada con 15,184 habitantes, este caso en particular resulta bastante desmesurado y claramente no refleja los esquemas pronosticados para este año. La Población Económicamente Inactiva (PEI) presenta un aumento poco considerable con tan solo 240,173 habitantes y finalmente en el apartado de No Especificado disminuyó a 4,618 habitantes.

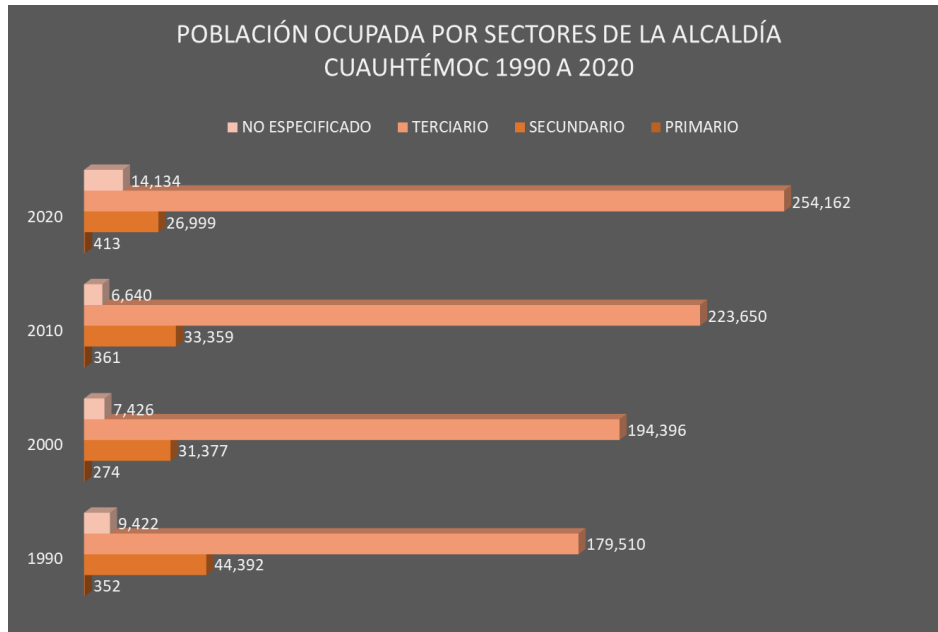
#### POBLACIÓN SEGÚN CONDICIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA DE LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC 1990 A 2020



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

La población ocupada por sectores tiene una mayor participación en el sector secundario, el cual ha ido creciendo con el paso de los años, seguido muy por debajo el sector terciario; en cuanto al sector primario es casi nulo ya que el territorio de la Alcaldía Cuauhtémoc está considerado como totalmente urbano. Por su parte la categoría no especificada creció mucho en el decenio de 2010 y 2020 más del doble.

#### POBLACIÓN OCUPADA POR SECTORES DE LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC 1990 A 2020



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

A una escala menor como es el caso de nuestra área de estudio se especifican las actividades económicas características de la zona siendo la más destacada el comercio al por mayor, seguido de servicios de salud y asistencia social, servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas y servicios profesionales, científicos y técnicos. Los comercios que tienen poca presencia en el área son los corporativos las actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales.

#### ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL ÁREA DE ESTUDIO RADIO 600 M.



Construcción	24
Industrias manufactureras	54
Comercio al por mayor	77
Comercio al por menor	424
Transportes, correos y almacenamiento	18
Información en medios masivos	38
Servicios financieros y de seguros	88
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	53
Servicios profesionales, científicos y técnicos	296
Corporativos	1
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	84
Servicios educativos	54
Servicios de salud y de asistencia social	622
<u>Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos</u>	<u>37</u>
<u>Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas</u>	<u>393</u>
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	219
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	6

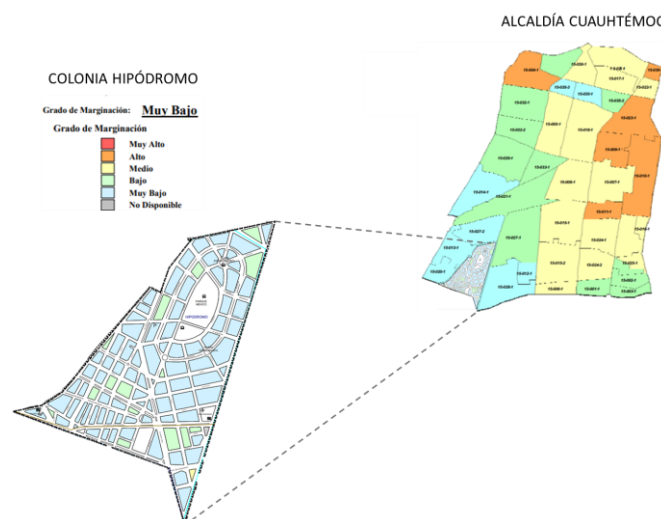
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). Espacio y Datos de México (fecha de actualización 2020).

La marginación como fenómeno estructural se manifiesta en la dificultad para propagar el progreso técnico y en la exclusión de grupos sociales, del proceso de desarrollo y disfrute de sus beneficios. El índice, como medida-resumen, permite comparar entidades federativas, Municipios, Alcaldías entre sí. Considera cuatro dimensiones, identifica formas de exclusión y mide su intensidad especial como un porcentaje de la población que no participa del disfrute de bienes y servicios esenciales para el desarrollo de sus capacidades básicas. Las dimensiones que considera son: vivienda, ingresos por trabajo, educación y distribución de la población (porcentaje de la población que vive en localidades con menos de 5,000 habitantes).

Para el caso del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía “Cauhtémoc”, se desciende al nivel de manzana (61 mil 401 manzanas urbanas del Distrito Federal), dimensión que contiene un número mayor y más apropiado de variables a las disponibles por Área Geoestadística Básica (AGEB), lo que permite precisar la caracterización sociodemográfica y económica de las 43 Unidades Territoriales que conforman la Alcaldía Cauhtémoc. Esta base de información contiene variables sobre: demografía, salud, ingreso, empleo, educación, estado civil, fecundidad, hogares, vivienda, hacimiento y disponibilidad de bienes patrimoniales.<sup>6</sup>

Derivado de lo anterior, se infiere que poco más del 20% de la población en la Alcaldía, presenta condiciones de marginación que oscilan entre media, baja y muy baja, por lo que las condiciones de vida en la demarcación son en general buenas respecto al resto de las Alcaldías. Finalmente, para el caso de la colonia Hipódromo el análisis es llevado a cabo por manzana bajo las mismas variables mencionadas a nivel Alcaldía posicionándola con un grado de marginación muy bajo. La manzana correspondiente al predio de estudio se encuentra en el grado muy bajo.

#### GRADO DE MARGINACIÓN DE LA COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC



Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema de Información del Desarrollo Social de la Ciudad de México

<sup>6</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cauhtémoc  
[http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU\\_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf)

## CONTEXTO URBANO

Uno de los principales aspectos para entender el funcionamiento y dinámica urbana en la que se insertará el proyecto propuesto y con ello determinar los posibles impactos que se pueden generar al interior de este, es analizar las características físico-urbanas que determinan la estructuración del entorno. Para lo cual se describirán los usos del suelo insertos en el área de estudio antes descrita la cual define la vocación y determinan las actividades que se realizan al interior de esta. Junto con los usos de suelo se identifican las características físicas que albergan estas actividades, definidas por los niveles de las construcciones que dan sustento junto con la imagen urbana a la generación de un ambiente en el entorno, permitiendo así establecer conexiones positivas o negativas con la población.

## USOS DE SUELO

De conformidad con lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente hoy Ciudad de México, el territorio de la Alcaldía Cuauhtémoc es totalmente urbano. De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas delegacionales deben contener la zonificación de los usos del suelo y dependiendo de las características predominantes de los pueblos, barrios y colonias, se plantean limitantes y potencialidades que las diversas zonas de la Delegación contienen.<sup>7</sup>

### USOS DEL SUELO EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC CON BASE EN EL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE

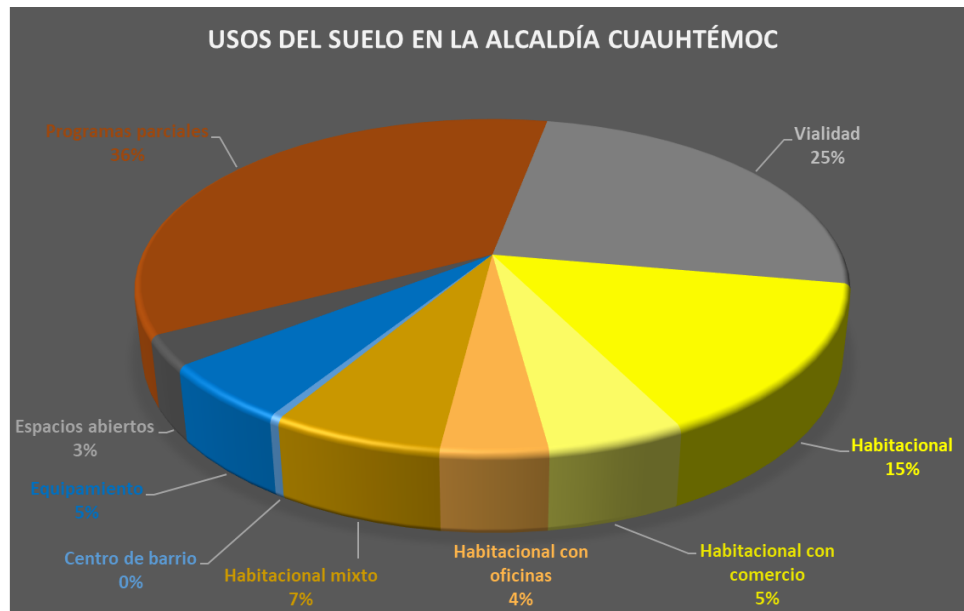
USOS DEL SUELO EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC	PORCENTAJE
Habitacional	14.80%
Habitacional con comercio	5.30%
Habitacional con oficinas	4.10%
Habitacional mixto	6.60%
Centro de barrio	0.40%
Equipamiento	5.50%
Espacios abiertos	2.90%
Programas parciales	35.60%
Vialidad	24.80%
<b>TOTAL ALCALDÍA</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.

## USOS DE SUELO EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC

<sup>7</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc

[http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU\\_Gacetitas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetitas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf)



Fuente: Elaboración propia con datos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.

Como se puede observar el porcentaje mayor corresponde a los programas parciales con el 35.60% (como es el caso del predio de estudio), seguido de las vialidades con 24.80% y el uso habitacional con el 14.80%.

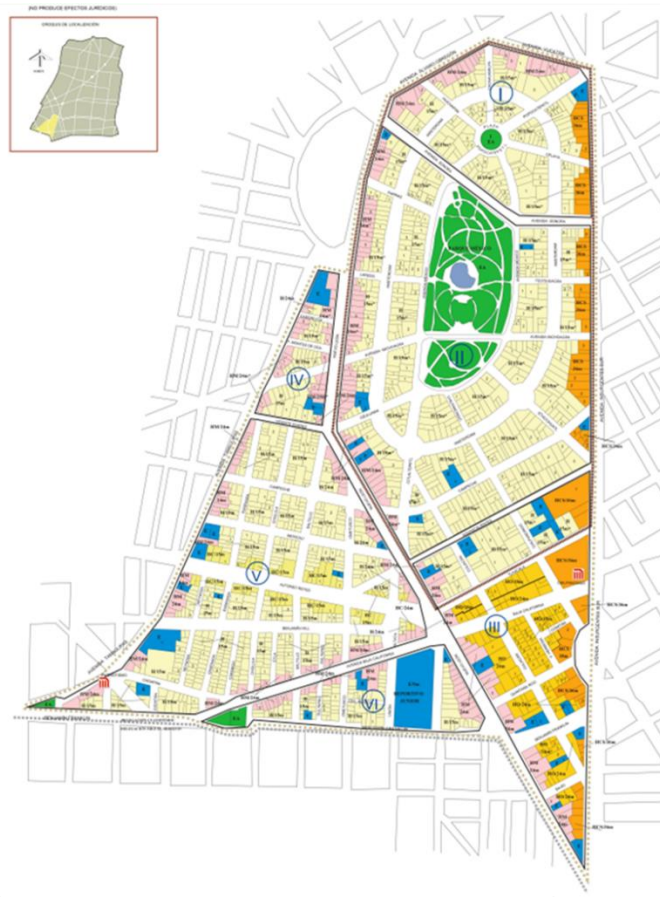
La Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con seis programas parciales y el que compete a este estudio es el de la “Colonia Hipódromo” por encontrarse allí el predio en comento.

La principal motivación para insertar a las colonias Hipódromo, Condesa e Hipódromo Condesa en un programa parcial han sido los cambios en las dinámicas de habitabilidad originales que se han llevado a cabo fuera de las leyes y reglamentos, por otra parte, es importante destacar la importancia de la conservación de las edificaciones de valor patrimonial las cuales se han venido deteriorando con los sismos de 1985 y 2017.

Para el análisis del uso del suelo de este programa parcial, el gobierno de la Alcaldía recolectó información lote por lote. Adicionalmente, realizaron análisis diferenciado entre los usos encontrados en planta baja y los usos predominantes en los niveles superiores.

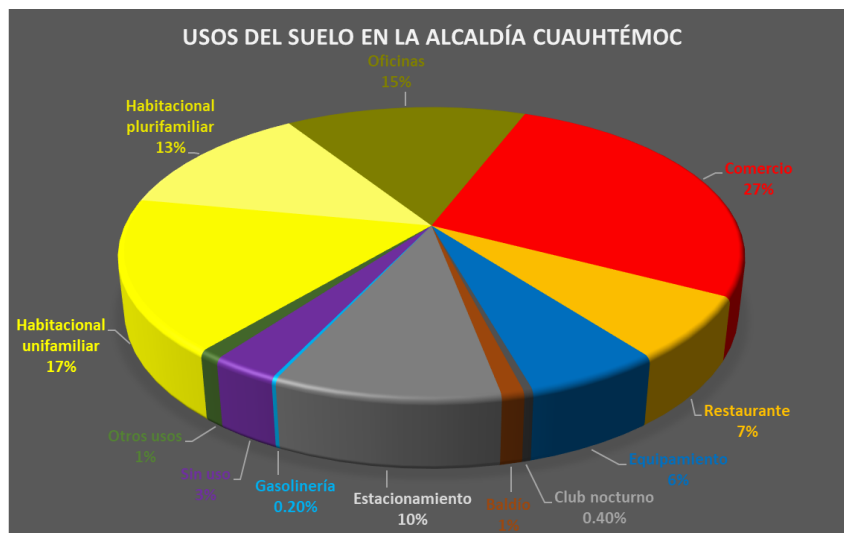
A partir de esta información, se obtuvo la composición de usos del suelo en planta baja y niveles superiores que se muestra en la siguiente imagen y gráfica.

## PLANO DEL PROGRAMA PARCIAL DE LA COLONIA HIPÓDROMO



Fuente: Programa Parcial de la colonia Hipódromo.

### USOS DE SUELO EN PLANTA BAJA DENTRO DEL PROGRAMA PARCIAL DE LA COLONIA HIPÓDROMO

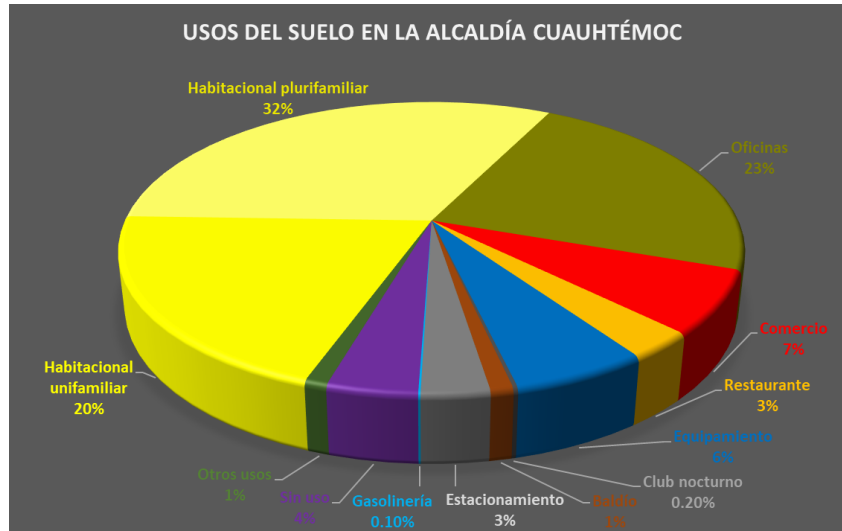


Fuente: Elaboración propia con datos del Programa Parcial de la colonia Hipódromo.



El uso del suelo con mayor porcentaje en planta baja es el comercio con el 27%, seguido del habitacional unifamiliar con el 17% y las oficinas con 15%.

**USOS DE SUELO PREDOMINANTE DENTRO DEL PROGRAMA PARCIAL DE LA COLONIA HIPÓDROMO**



Fuente: Elaboración propia con datos del Programa Parcial de la colonia Hipódromo.

Por su parte, el uso de suelo general que predomina en todos los predios del programa parcial es el habitacional plurifamiliar con 32%, otro uso que destaca es el de oficinas con 23% y el habitacional unifamiliar con 20%.

A partir de la información recopilada se pudieron diferenciar seis distritos, el predio de estudio se encuentra en el Distrito II cuyas características se describen a continuación:

Distrito II. Este distrito está delimitado por las avenidas: Insurgentes Sur, Sonora, Nuevo León y la calle de Aguascalientes. Presenta también la traza concéntrica al Parque México, inherente al proyecto original de la colonia. Cuenta con 26 manzanas, de las cuales 20 dan frente a los circuitos de las avenidas Ámsterdam y México. La manzana tipo es de 60 x 90 m. aproximadamente, con 19 lotes en promedio de 15 x 30 metros.

**USOS DEL SUELO EN EL DISTRITO II DEL PROGRAMA PARCIAL “COLONIA HIPÓDROMO”**

USO	PLANTA BAJA		PLANTAS ALTAS	
	M2	PORCENTAJE	M2	PORCENTAJE
Habitacional unifamiliar	29,643	15.00%	34,749	17.00%
Habitacional plurifamiliar	37,462	20.00%	81,019	13.00%
Oficinas	31,789	16.00%	42,233	15.00%
Comercio	45,551	24.00%	12,592	27.00%
Restaurante	10,887	6.00%	3,104	7.00%
Equipamiento	7,480	4.00%	8,054	6.00%
Club nocturno	288	0.00%	288	0.40%
Baldío	3,312	2.00%	0	1.00%
Estacionamiento	21,628	11.00%	5,122	10.00%
Sin uso	4,331	2.00%	4,770	0.20%

Fuente: Programa Parcial de la colonia Hipódromo.



Entre las peculiaridades de este distrito, se observa que gran parte del comercio corresponde al uso de restaurantes, ubicados principalmente sobre la Av. Ámsterdam. Se puede considerar que el uso predominante en este distrito es habitacional plurifamiliar, con oficinas de uso intenso.

**PLANO DEL PROGRAMA PARCIAL DE LA COLONIA HIPÓDROMO, DESTACANDO EL DISTRITO II Y EL PREDIO DE ESTUDIO (AV. MÉXICO 99)**



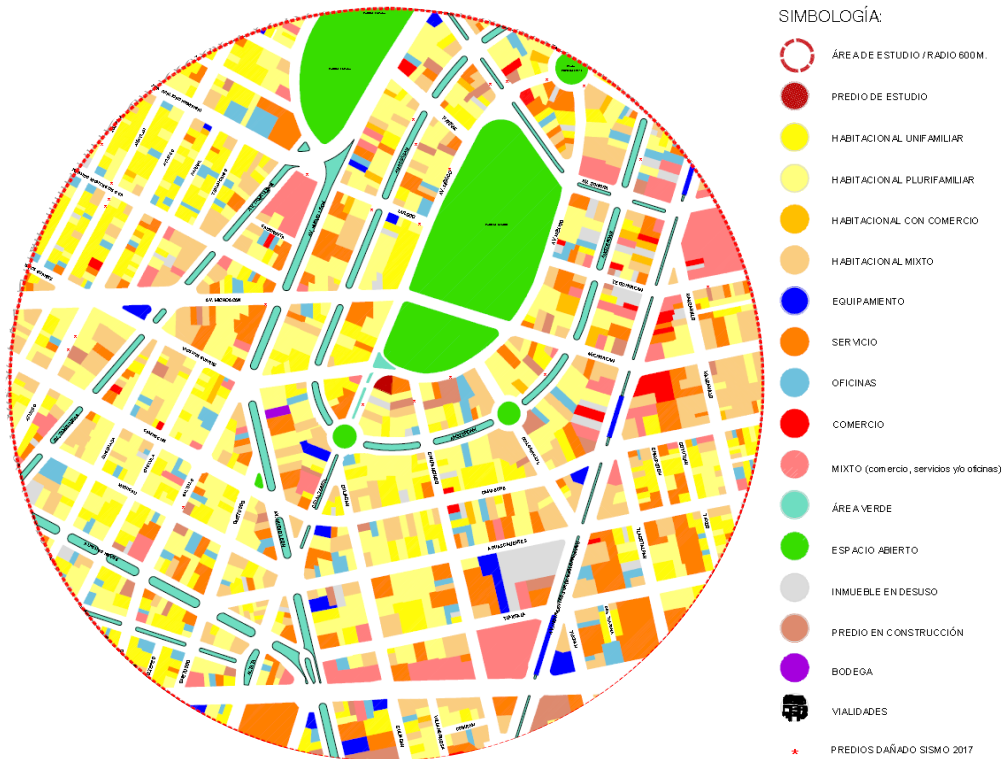
Fuente: Programa Parcial de la colonia Hipódromo.

Sin embargo, con base en el levantamiento urbano realizado en campo para definir los usos de suelo en un radio de 600 m. se observó una mezcla más dinámica en donde el uso predominante es Servicio el cual representa el 12.60% del total del área de estudio, seguido del Oficinas 9.33% y Comercio con 7.95%.

El uso Habitacional Plurifamiliar tiene el 8.06%, lo cual significa que no es tan representativo en el área de estudio por ello y como parte de los objetivos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc se plantea redensificarla a fin de captar población nueva y utilizar eficientemente la infraestructura y equipamiento instalados, así como también generar áreas mixtas y llevar a cabo políticas que promuevan el arraigo de esa población.

Los usos menos representativos corresponden a Habitacional Unifamiliar con 0.59%, predios en construcción 0.95% e inmuebles en desuso con el 1.36%.

**USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE ESTUDIO 600 M. DE RADIO**



Fuente: Elaboración propia con datos recabados en campo.

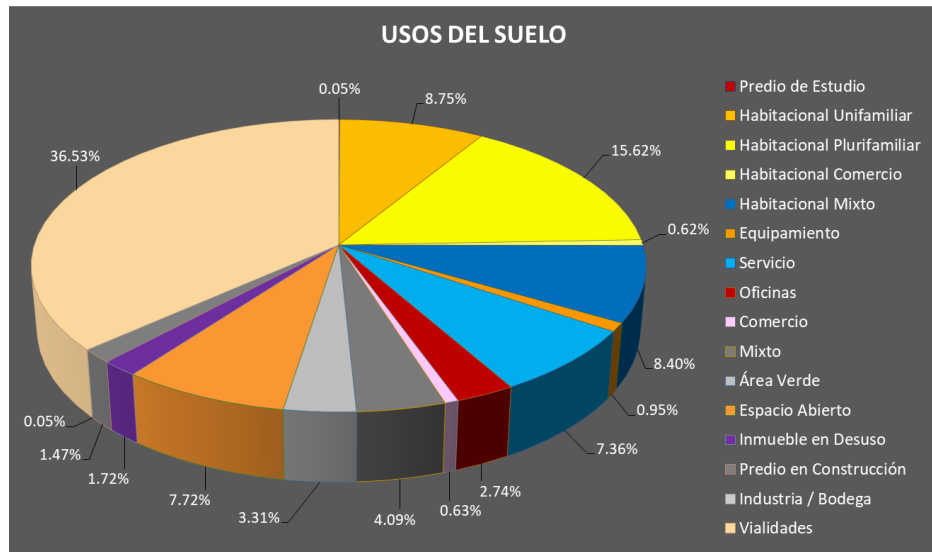
El aumento en el uso del automóvil ha ocasionado una gran demanda de espacio para la circulación, actualmente para dicho propósito se destina gran parte de la zona de estudio al contar con 36.53% del área, priorizando la accesibilidad y la conexión de esta tanto al interior como con el entorno inmediato.

**USOS DE SUELO (HA/PORCENTAJE)**

USOS DEL SUELO	Ha	PORCENTAJE
Predio de Estudio	0.06	0.05%
Habitacional Unifamiliar	9.89	8.75%
Habitacional Plurifamiliar	17.66	15.62%
Habitacional Comercio	0.71	0.62%
Habitacional Mixto	9.50	8.40%
Equipamiento	1.08	0.95%
Servicio	8.32	7.36%
Oficinas	3.10	2.74%
Comercio	0.71	0.63%
Mixto	4.63	4.09%
Área Verde	3.74	3.31%
Espacio Abierto	8.73	7.72%
Inmueble en Desuso	1.95	1.72%
Predio en Construcción	1.66	1.47%
Industria / Bodega	0.05	0.05%
Vialidades	41.31	36.53%
<b>TOTAL (ÁREA DE ESTUDIO)</b>	<b>113.09</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia con datos recabados en campo.

**USOS DE SUELO EN EL ÁREA DE ESTUDIO 600 M. DE RADIO**



Fuente: Elaboración propia con datos recabados en campo.

**USOS DEL SUELO TIPO EN EL ÁREA DE ESTUDIO**



Equipamiento escolar



Equipamiento de transporte (Estación de METROBÚS)



Comercio



Oficinas





Servicios



Habitacional plurifamiliar



Habitacional unifamiliar



Habitacional mixto



En desuso



En construcción

### NIVELES EN EDIFICACIONES

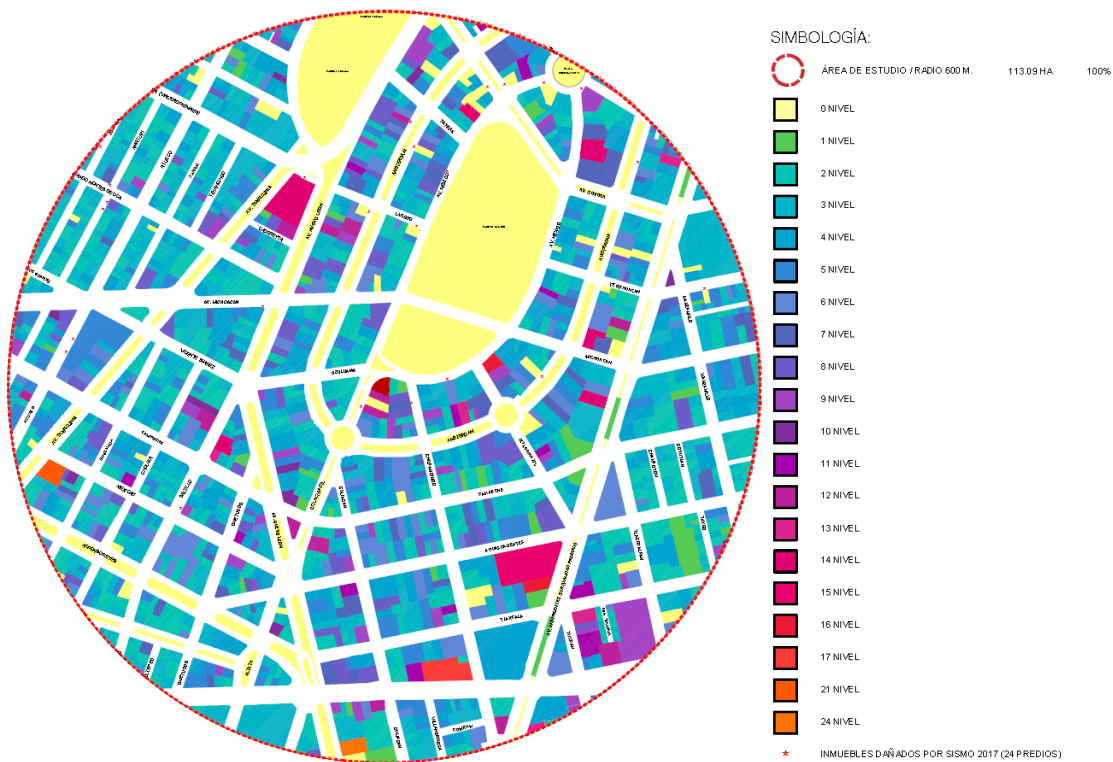
Así mismo se realizó el inventario de los niveles de construcción predio por predio de la zona de estudio, permitiendo establecer cuáles son las características tipológicas de las construcciones, demostrando la adecuación del proyecto en cuestión al entorno inmediato.

De acuerdo con los datos obtenidos en campo, el rango de alturas va de 1 nivel hasta 24 niveles. La mayoría de las construcciones tienen de dos a tres niveles, seguido de la categoría que va de cuatro a ocho niveles de construcción. La edificación alta que tiene una mayor representación es la de nueve niveles, las demás son poco significativas y una parte de esas se encuentra dispersas en calles secundarias, pero en general se ubican sobre vialidades principales como Av. Insurgentes, Av. Nuevo León y Av. Baja California.

Los niveles constructivos de la manzana del predio de estudio van desde cero, es decir un lote sin edificación (cercado con tapial) hasta dos de 12 niveles con uso habitacional plurifamiliar. Por otra parte, dos inmuebles han sido catalogados en proceso constructivo por sufrir daños causados por el sismo del 19 de septiembre de 2019.

Con base en el Certificado Único de Zonificación, el proyecto y el entorno urbano existe una coherencia entre los datos recabados con los establecimientos legales, por ello el proyecto arquitectónico ubicado en Av. México 99 se adapta a lo ya construido, además cumple con el área libre y desplante (VER MEMORIA DESCRIPTIVA Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO).

**NIVELES DE CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE ESTUDIO 600 M. DE RADIO**



Fuente: Elaboración propia con datos recabados en campo.



NIVELES CONSTRUCTIVOS TIPO EN EL ÁREA DE ESTUDIO



1 Nivel



2 Niveles



3 Niveles



4 Niveles



5 Niveles



6 Niveles



12 Niveles

## LARGUILLOS DE PREDIOS COLINDANTES

Para tener claras las características morfológicas del contexto en el que se insertará el proyecto en cuestión, se han elaborado los larguillos fotográficos de los predios colindantes en los cuales se observan las alturas y tipologías arquitectónicas de las edificaciones y usos de los mismo.

Sobre Av. México se observan dos predios colindantes, uno con dos niveles y otro con uno, ambos con un uso de suelo de servicios.

### PREDIOS COLINDANTES AL ORIENTE



VISTA DESDE AV. MÉXICO

El predio de estudio actualmente se encuentra en remodelación y su fachada se encuentra cubierta con un tapial en planta baja, malla sombra en los siguientes niveles y protección a colindancias.

### PREDIO DE ESTUDIO AV. MÉXICO 99



FRENTE DEL PREDIO VISTO DESDE AV. MÉXICO

En la calle Citlaltépetl se observan tres predios colindantes, uno con doce niveles, uno sin construcción y otro también con doce niveles, los edificios tienen un uso habitacional plurifamiliar.

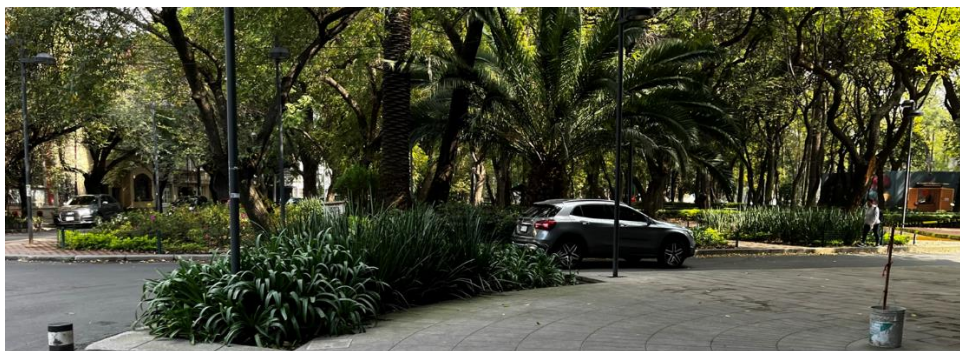


**PREDIOS COLINDANTES AL SUR**



Por la forma del predio se tienen diferentes frentes, el primero hacia el norte tiene el Parque México con una amplia banqueta que permite el libre tránsito peatonal y el otro hacia la calle Ozuluama en la que sus esquinas tienen predios de dos niveles con uso de servicio y habitacional unifamiliar.

**FRENTES DEL PREDIO DE ESTUDIO AV. MÉXICO 99**



VISTA AL PARQUE MÉXICO DESDE LA BANQUETA DEL PREDIO



VISTA A LA CALLE OZULUAMA DESDE AV. MÉXICO Y CITLALTÉPETL



## COBERTURA DE SERVICIOS URBANOS

Los servicios urbanos son fundamentales para el buen funcionamiento, seguridad, mantenimiento, conservación y mejora del entorno urbano, contribuyendo a la seguridad y bienestar de la población en general. De acuerdo con el sistema normativo de SEDESOL, las funciones más importantes que se llevan a cabo mediante estos elementos son las de recolección y disposición final de residuos sólidos y la seguridad.

## RESIDUOS SÓLIDOS

En la Ciudad de México, el manejo integral de los residuos sólidos tiene fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos y su reglamento; la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal y su reglamento; el Programa de Gestión Integral de los Residuos Sólidos para la Ciudad de México 2016-2020, así como diversos instrumentos normativos a nivel federal y local.<sup>8</sup>

Así mismo, el ente encargado de atender estos temas en la Ciudad de México es la Secretaría de Medio Ambiente misma que ha publicado los siguientes documentos:

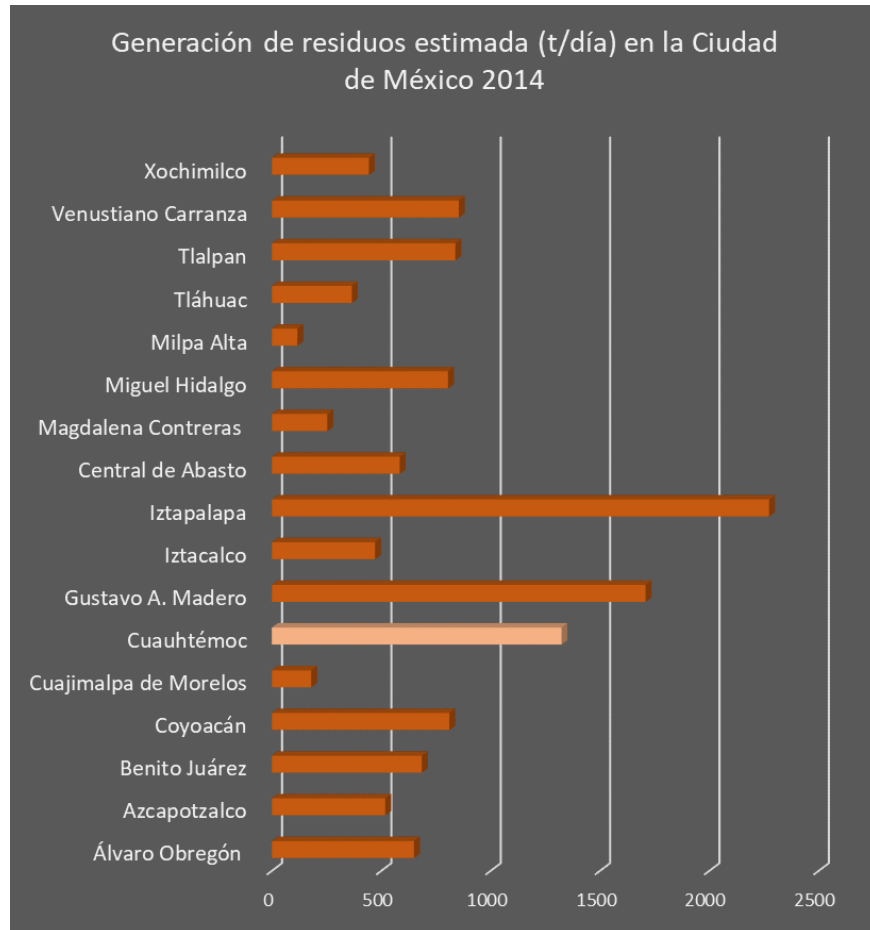
- Programa de Gestión Integral de los Residuos Sólidos para la Ciudad de México 2016-2020 (PGIRS)
- Inventario de Residuos Sólidos

Estas herramientas en conjunto proporcionan un panorama completo de la situación de los residuos sólidos en la Ciudad de México. El PGIRS aporta las estrategias y pasos a seguir para su adecuado manejo y el Inventario de Residuos Sólidos recopila y pone al alcance de la población información sobre la situación actual del manejo de éstos.

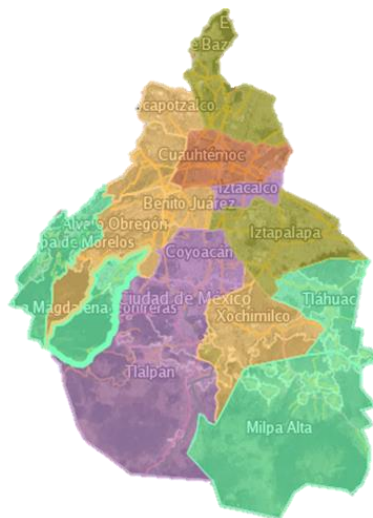
En la siguiente grafica se observa la cantidad estimada de residuos sólidos que se generan en la ciudad diariamente por Alcaldía, la cual adicionalmente incluye a la Central de Abasto. La Alcaldía Iztapalapa es la que genera mayores deshechos, seguido de la Gustavo A. Madero y Cuauhtémoc (en la cual se ubica el predio Insurgentes 73), mientras que Milpa Alta, Cuajimalpa y Magdalena Contreras generan menos residuos. La Alcaldía Cuauhtémoc, en la cual se encuentra el predio de este estudio genera 1,325 toneladas al día.

---

<sup>8</sup> Programa de Gestión Integral de los Residuos Sólidos para la Ciudad de México 2016-2020.  
[http://www.cms.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/PGIRS\\_Gaceta.pdf](http://www.cms.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/PGIRS_Gaceta.pdf)



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Programa de Gestión Integral de los Residuos Sólidos para la Ciudad de México 2016-2020.



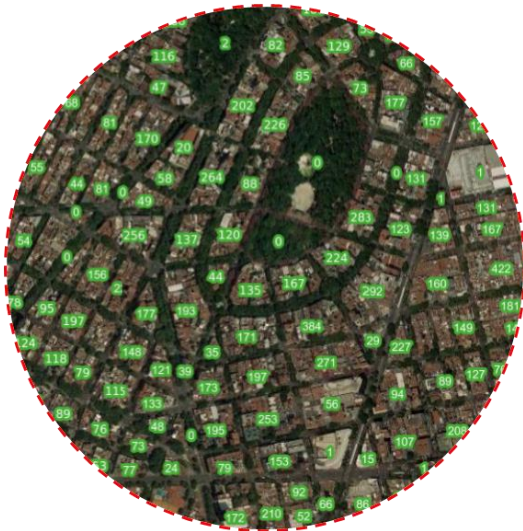
Generación de residuos sólidos al 2014 en la Alcaldía Cuauhtémoc  
650 Toneladas al día

Cantidad promedio diaria de residuos sólidos urbanos recolectados			
Periodo 2014			
Frecuencia		Mayor a	hasta
4	Mayor a	80 000	hasta 413 000
5	Mayor a	413 000	hasta 714 000
3	Mayor a	714 000	hasta 1 136 000
2	Mayor a	1 136 000	hasta 1 601 000
2	Mayor a	1 601 000	hasta 3 500 000

De acuerdo con esta estimación sobre la generación de residuos y considerando que la CDMX cuenta con una población de 8'851,080 habitantes en la Ciudad de México, registrada en el conteo de 2015 del INEGI, se tendría una generación per cápita promedio de residuos sólidos de tipo domiciliario de

0.582 kg/hab/día. El comercio, la industria y los servicios generan, en conjunto, 0.692 kg/hab/día, para sumar una generación promedio/habitante/día de 1.274 kg.<sup>9</sup>

**ESTIMACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO RADIO 600 M.**

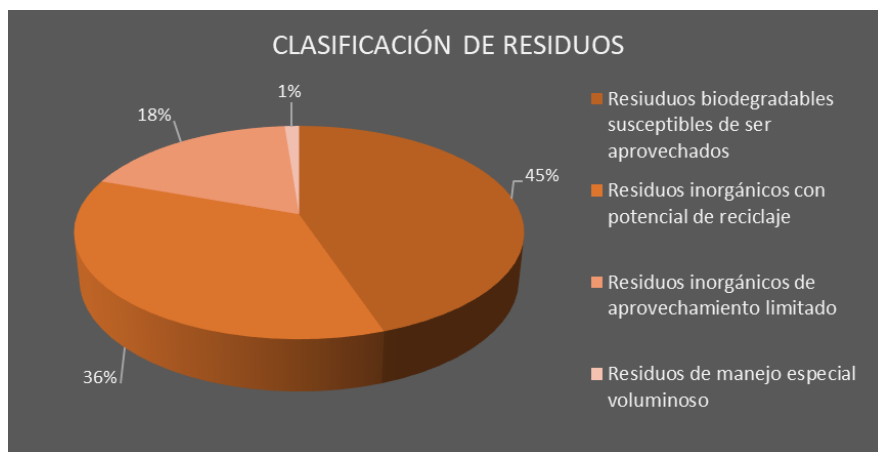


**ESTIMACIÓN DE LA GENERACIÓN DE RESIDUOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO (RADIO 600 M.) CON BASE EN EL TOTAL DE HABITANTES**

16,799 habitantes X 1.274 kg./hab.  
 Generación Per Cápita  
 21,401 kg. diarios

Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). Espacio y Datos de México (fecha de actualización 2020).

Con la finalidad de estimar la composición de los residuos sólidos de la CDMX, el Instituto de Ciencia y Tecnología, ahora Secretaría de Ciencia, Tecnología e Innovación, llevo a cabo desde 2009 convenios con las principales instituciones de educación superior de la ciudad, para la realización de dicho estudio. En la siguiente gráfica se muestra un resumen de los resultados de los estudios de composición de residuos, agrupando los distintos subproductos encontrados de acuerdo con la clasificación de la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-024-AMBT-2013.



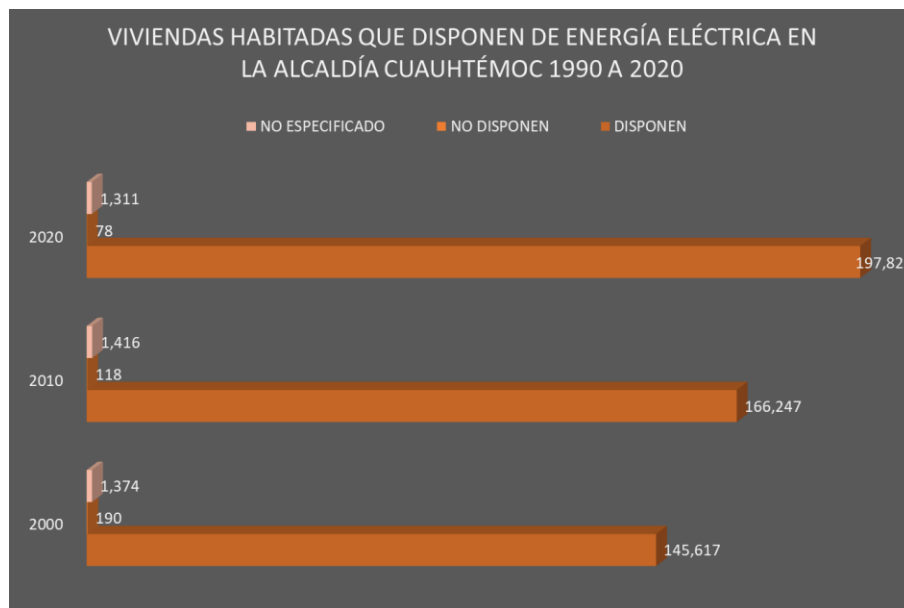
Fuente: Elaboración propia con los Estudios realizados por la UNAM, la UAM y el IPN para el Instituto de Ciencia y Tecnología del Distrito Federal en 2009.

<sup>9</sup> Espacio y Datos de México. Mapa Digital de México. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/>

Finalmente, cabe destacar que, en la Alcaldía Cuauhtémoc, se cuenta con una estación de transferencia, que son instalaciones intermedias entre las diversas fuentes generadoras de residuos sólidos y las plantas de selección o el sitio de disposición final; localizada en la Calzada Chabacano núm. 130, Colonia Paulino Navarro, C.P. Estas instalaciones están a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno del Distrito Federal y está constituida como la infraestructura autorizada de destino de los residuos sólidos recolectados por el servicio público de limpia delegacional.

### SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

En general, en la demarcación se cuenta con buen suministro de energía eléctrica, sin embargo, la carencia de suministro de energía eléctrica en algunas colonias se refiere a la irregularidad en la contratación, por consistir en tomas clandestinas que representan un riesgo por la precariedad de los materiales con los que se instalan.



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

Para el año 2010, de acuerdo con el último Censo de Población y Vivienda, del total de las viviendas particulares habitadas, el 99.08% disponía de energía eléctrica. En lo que se refiere al área de estudio se tiene que del total de viviendas habitadas (3,316), el 93.21% cuentan con el servicio de energía eléctrica, es decir 3,091 viviendas.

**TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS CON SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN EL ÁREA DE ESTUDIO RADIO 600 M.**



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). Espacio y Datos de México (fecha de actualización 2020).

En paralelo con lo anterior se estima que más del 90% de las vialidades dentro de la Alcaldía Cuauhtémoc cuentan con alumbrado público, entre las luminarias tipo que se observaron son baliza, ménsula, OV y punta de poste. Con base en la información proporcionada por el INEGI, a excepciones de unos tramos de las calles Ámsterdam, Manzanillo, Coahuila, Juan de la Barrera y Antonio Sola todas las vialidades dentro del radio de estudio cuentan con el servicio de alumbrado público. Por otra parte, tramos de vialidades están marcadas como “No especificado” tal es el caso de Ámsterdam y Av. Insurgentes.

**ALUMBRADO PÚBLICO EN EL ÁREA DE ESTUDIO RADIO 600 M.**



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). Espacio y Datos de México (fecha de actualización 2020).

## AGUA POTABLE Y DRENAJE

Actualmente la Alcaldía cuenta con un 99.02% de cobertura del servicio de agua potable. Su abastecimiento proviene de las fuentes externas integradas por el sistema Lerma que alimenta a los tanques Aeroclub situados al poniente del Distrito Federal, que abastecen a la zona poniente y centro de la Alcaldía; el sistema Chiconautla alimenta a los tanques Santa Isabel que se localizan al norte de la Ciudad de México para abastecer a la mayor parte de la zona norte; finalmente los acueductos del sur de Xotepingo, Chalco y Xochimilco conducen agua en bloque para abastecer a la zona sur y oriente de la Alcaldía. Las fuentes internas consisten en pozos profundos municipales y particulares, siendo las líneas de interconexión que abastecen a la cámara de válvulas La Condesa, donde se realiza la respectiva distribución del agua.

### RESUMEN DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

Descripción	Cantidad	Unidad
Pozos operados por el SACM	6	Pozo
Pozos operados por particulares	22	Pozo
Red primaria de agua potable (diámetro de 20" a 72")	80.55	km
Red secundaria de agua potable (4" a 20")	679.86	km
Líneas de interconexión	3,320	m
Tomas domiciliarias	181,584	Toma
Medidores instalados	81,832	Medidor
Estaciones medidoras de presión	7	Estación

Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2009.

Por otra parte, el nivel de cobertura en infraestructura de drenaje en la Alcaldía es del 98.73%. Cuenta con un sistema de colectores que presentan un sentido de escurrimiento de poniente a oriente y de sur a norte. Algunos de estos colectores reciben las descargas residuales provenientes de la Delegación Miguel Hidalgo, siendo mayoría los que conducen sus aguas hacia el Gran Canal del Desagüe, a excepción de los colectores Consulado, Héroes, Central y San Juan de Letrán, que en época de lluvias lo hacen al drenaje profundo a través del Interceptor Central y el Interceptor Centro-Centro. En la tabla siguiente se conjunta la principal infraestructura de drenaje existente en la Alcaldía.

### RESUMEN DE INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE

Descripción	Cantidad	Unidad
Red primaria (diámetros iguales o mayores a 61 cm. y menores a 315 cm.)	160,30	Km
Red secundaria (diámetros menores a 61 cm.)	708,28	Km
Cauces entubados	7.30	Km
Planta de bombeo y rebombeo	8	Planta
Plantas de bombeo en pasaos a desnivel vehiculares	19	Planta
Equipos de bombeo en pasos a desnivel peatonales	12	Equipo
Generadores de energía en plantas de bombeo	5	Equipo
Sifones	14	Sifón
Tanques de tormenta	2	Tanque
Interceptores del drenaje profundo	9.22	Km
Lumbreras del drenaje profundo	7	Lumbrera

Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2009.



**INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE EN LA ZONA DE ESTUDIO**



**SIMBOLOGÍA**

CÁMARA DE VÁLVULAS DE LA CONDESA		ESTACIÓN MEDIDORA DE PRESIÓN ATLIIXCO	
POZO ANTONIO MANUEL ANZA		TANQUE DE TORMENTA HUICHAPAN	
DIÁMETRO EN PULGADAS	$\varnothing 20''$	RED Y SENTIDO DE DISTRIBUCIÓN DEL AGUA RESIDUAL TRATADA	
RED PRIMARIA		DIÁMETRO EN PULGADAS	$\varnothing 4''$

Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2009.

**OBRAS PÚBLICAS**

Durante el recorrido en campo se observó que se estaba llevando a cabo la poda sanitaria de algunas palmeras, arbustos y sujetos arbóreos en los camellones de Av. Nuevo León y Ámsterdam, esto se lleva a cabo con la finalidad de mejorar la imagen urbana de la zona.

**PODA SANITARIA**



Fuente: Foto tomada en el levantamiento en campo.

## ANÁLISIS VIAL Y DE MOVILIDAD

La movilidad en términos urbanos son los desplazamientos en la ciudad que tienen origen-destino por medio de vehículos motorizados o no motorizados, colectivos o particulares mismos que una persona puede utilizar para trasladarse o distribuir bienes materiales de un lugar a otro. Generalmente la movilidad urbana es interrelacionada con las transformaciones sociales, económicas, físicas y sustentables de una ciudad, dependiendo la escala de análisis y bajo los factores mencionados es como se puede llegar a una evaluación de impacto de movilidad.

En el caso que nos ocupa se llevará a cabo un análisis vial y de movilidad para evaluar las posibles afectaciones de la propuesta de proyecto arquitectónico una vez que entre en funcionamiento, una vez obtenido el cambio de uso de suelo este predio tendrá habitacional con comercio y servicios, este uso permite construir el giro de "Hotel" sobre el predio ubicado en Av. México, muy cerca de uno de los corredores más importantes de la Ciudad de México, siendo este Av. Insurgentes, esta vialidad es punto de crecimiento económico y por lo tanto un generador de desplazamientos en el entorno urbano.

Con base en lo anterior se presenta el siguiente análisis de una intersección, la cual se considera como el primer nodo importante en el que intervienen patrones de movilidad como trayectorias y posibles rutas determinantes a las que pudieran acceder y salir los usuarios del proyecto en comento.

Esta intersección se definió considerando las vías primarias del entorno inmediato que permiten la estructuración de la colonia Hipódromo con el resto de la traza urbana, así como por la identificación de elementos que forman bordes o barreras tanto para la circulación del tránsito vehicular como para los transeúntes y usuarios en general de la zona. Las calles que abarca el análisis son:

- Av. México
- Ozuluama
- Citlaltépetl



Fuente: Elaboración propia con imagen del Google Earth.



Este estudio plantea 4 escenarios de movilidad diferentes con la finalidad de establecer un mejor análisis vial con apoyo del SYNCHRO:

- Funcionamiento de las condiciones actuales de operación de las vialidades que constituyen la intersección de estudio sin contemplar el funcionamiento del proyecto.
- Incremento vehicular a 5 años bajo las condiciones actuales de operación de las vialidades sin contemplar el funcionamiento del proyecto.
- Funcionamiento de las condiciones actuales de operación de las vialidades que constituyen la intersección de estudio contemplando el funcionamiento del proyecto con base en el número de cajones de estacionamiento del proyecto arquitectónico.
- Incremento vehicular a 5 años bajo las condiciones actuales de operación de las vialidades contemplando el funcionamiento del proyecto con base en el número de cajones de estacionamiento del proyecto arquitectónico.

Para la elaboración del diagnóstico de la situación actual de la pequeña red de influencia, se analizarán las condiciones físicas y operativas de la intersección considerando los inventarios viales y medición de volúmenes vehiculares en un día hábil de la semana, durante la variación horaria del mismo para determinar dos horas de máxima demanda durante el turno matutino y dos horas de máxima demanda para el turno vespertino.

Por otra parte, se presenta el inventario de las condiciones físicas de la infraestructura vial mediante las características geométricas por intersección, el inventario de dispositivos de control de tránsito con sus fases y tiempos de ciclo, además de los volúmenes de usuarios de motocicletas, bicicletas y transeúntes que utilizan dichas vialidades; así como de la infraestructura que da soporte a dicho funcionamiento mediante el inventario del señalamiento vial.

### **INFORMACIÓN DE CAMPO**

Se recabó la información necesaria mediante recorridos que derivaron en la obtención de los aforos comprendidos de la siguiente manera:

A: Vehículos Ligeros

B: Transporte Público

C: Vehículos de Carga y/o Pesados

Motocicletas

Bicicletas

El método empleado para la recopilación de datos es “manual” con un conteo “temporal”. La mecánica de este método es simple; consiste en que un grupo determinado de personas registre y almacene la información del flujo de tránsito en un formulario especial (previamente establecido con la clasificación vehicular mencionada). Este formulario puede ser en papel (hoja de conteo) o

una tableta electrónica que cuente con una aplicación para la captura de datos, para así minimizar errores de procesamiento. La temporalidad es de un día.

Así mismo se llevó a cabo un inventario de las características físicas de las vialidades, inventarios de estacionamiento a lo largo de la red vial, inventarios de las rutas de transporte público, inventarios de las intersecciones semaforizadas identificando el tiempo y reparto de ciclo, en términos generales se tomaron en cuenta todos los aspectos operativos que repercuten en la fluidez del tránsito.

De lo anterior se tomará en cuenta la hora de máxima demanda vehicular de ambos horarios, presentando el aforo correspondiente para todas las intersecciones en esa hora, permitiendo con ello conocer el comportamiento del flujo vehicular que circula sobre determinada sección vial.

### AFORO DIRECCIONAL

Esta intersección se ubica al centro del radio de estudio y se considera primordial ya que en ella se encuentra el predio motivo del presente estudio. Las vialidades que la constituyen son: Av. México la cual rodea gran parte del Parque México y cuenta con tres carriles, dos de estacionamiento y uno de circulación la cual sigue de norte a sur y viceversa; Ozuluama también cuenta con tres carriles de circulación, dos de estacionamiento y uno de circulación de poniente a oriente y Citlaltépetl con dos sentidos de circulación que van de sur a norte y viceversa, separados por un camellón, cada uno de ellos cuentan con dos carriles, uno de estacionamiento y uno de circulación.

Entre las características físicas de esta área podemos mencionar que la superficie de rodamiento es de asfalto y se encuentra en buen estado de conservación, aunque con falta de señalamiento horizontal en algunos de sus cruces. Por su parte, las banquetas presentan buen estado ya que cuentan con rampas de accesibilidad, bolardos, mosaicos podó táctiles, jardineras, luminarias y señalización vertical.

En total existen tres accesos vehiculares, los cuales fueron tomados en cuenta para el conteo de vehículos particulares, transporte público, vehículos pesados y/o de carga, motocicletas y bicicletas.

El primer acceso se ubica al sur de la calle Citlaltépetl y de él se desprenden 2 movimientos:

- El primero da vuelta en U para seguir al sur sobre esa misma vialidad.
- El segundo se incorpora a la derecha para seguir al oriente de Av. México.

El segundo acceso se origina al norte de Av. México dividiéndose en dos movimientos:

- El primero sigue de frente para seguir sobre la calle Citlaltépetl.
- El segundo da vuelta a la izquierda para continuar sobre Av. México al oriente.

El tercer y último acceso se ubica al poniente de la calle Ozuluama el cual tiene los siguientes dos movimientos:

- El primero continua de frente con dirección al oriente sobre Av. México.
- El segundo da vuelta a la derecha continuando al sur sobre Citlaltépetl.

Derivado de la constitución física mencionada, esta zona se considera funcional y multimodal ya que las calles que constituyen esta intersección garantizan la movilidad para todos los usuarios de la vía cumpliendo con los criterios de diseño universal y seguridad vial los cuales funcionan de forma rápida, ágil, cómoda y segura.

#### *AFORO VEHICULAR*

##### *TURNO MATUTINO (7:00 A 8:00 A.M.) VER ANEXO*

Esta intersección presentó en el horario matutino un total de 517 vehículos, de ellos 406 son de tipo ligero (78.53%), ningún vehículo de transporte público circula por la intersección, 6 corresponden a vehículos de carga (1.16%), 53 motocicletas (10.25%) y 52 bicicletas (10.06%).

Por orden de concentración vehicular inicial tenemos el acceso norte de Av. México con un aforo de 204 vehículos (147 ligeros, ningún transporte público ni transporte pesado, 24 motocicletas y 33 bicicletas) de los cuales el 51.96% sigue de frente hacia el sur sobre Citlaltépetl y el 48.04% sigue hacia la izquierda sobre Av. México al oriente.

El segundo acceso representativo se presenta en Ozuluama con un total de 198 vehículos (167 ligeros, ningún transporte público, 2 vehículos pesados, 18 motocicletas y 11 bicicletas) de este volumen el 74.75% sigue de frente sobre Av. México y el 25.25% da vuelta a la derecha sobre Citlaltépetl con dirección al sur.

El último acceso y menos representativo es el que se origina al sur de la calle Citlaltépetl con un aforo de 115 vehículos (92 ligeros, ningún transporte público, 4 vehículos pesados, 11 motocicletas y 8 bicicletas) de los cuales el 13.91% da vuelta en U y el 86.09 sigue al oriente sobre Av. México.

Derivado de lo anterior se observó que la afluencia vehicular saliente se concentra al oriente de la Av. México con un total de 345 vehículos resultado de la suma de tres movimientos. La segunda es sobre Citlaltépetl con un total de 172 vehículos que se dirigen al sur.

##### *TURNO VESPERTINO (14:00 A 15:00 A.M.) VER ANEXO*

En cuanto al turno vespertino se contabilizaron 202 vehículos de los cuales 148 son de tipo ligero (73.27%), como ya se había mencionado ningún transporte público circula por la intersección, 3 vehículos de carga y/o pesados (1.48%), 26 motocicletas (12.87%) y 25 bicicletas (12.38%).

El acceso más representativo nuevamente se ubica al norte de Av. México con un total de 80 vehículos (54 ligeros, ningún transporte público ni transporte de carga, 11 motocicletas y 15 bicicletas) de este volumen el 51.96% sigue de frente hacia el sur sobre Citlaltépetl y el 48.04% sigue hacia la izquierda sobre Av. México al oriente.

El siguiente más representativo es el que se origina al poniente de la calle Ozuluama con 77 vehículos aforados (60 ligeros, ningún transporte público, 1 transporte pesado, 10 motocicletas y 6 bicicletas) de los cuales el 75.32% sigue de frente con dirección al oriente sobre Av. México y el 24.67% da vuelta a la derecha para continuar al sur sobre Citlaltépetl.

Y finalmente, el menos representativo es el que proviene de la calle Citlaltépetl con 45 vehículos (34 ligeros, ningún transporte público, 2 transporte pesado, 5 motocicletas y 4 bicicletas), de ellos el 15.56% da vuelta en U y el 84.44% continua al oriente girando a la derecha sobre Av. México.

Podemos concluir que la mayor cantidad de vehículos en este horario se dirige al oriente sobre Av. México ya que se contabilizaron 134 vehículos y en menor proporción siguen hacia el sur sobre Citlaltépetl un total de 68 vehículos.

A continuación, para un mejor panorama de la situación y condiciones actuales se presentan las siguientes fotografías tomadas en sitio.

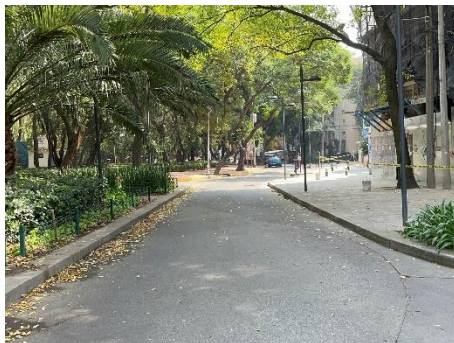
**ESTADO ACTUAL DE LA INTERSECCIÓN**



Banqueta frente al predio



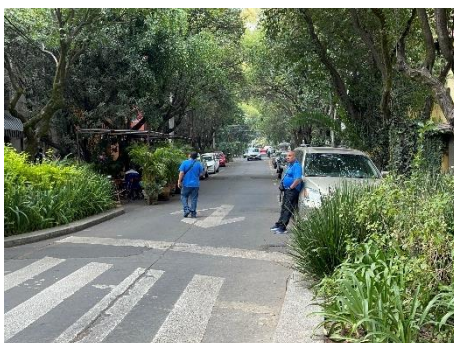
Rampa, bolardos y mosaicos podotactiles



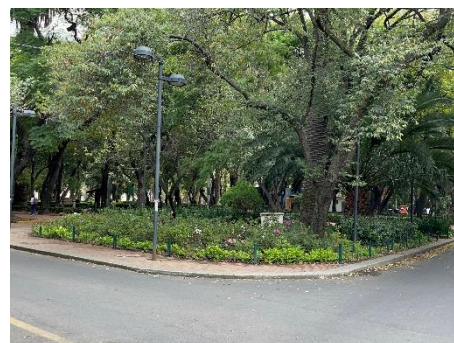
Av. México frente al predio



Calle Citlaltépetl



Calle Ozuluama



Glorieta Citlaltépetl



**AFORO PEATONAL****TURNO MATUTINO (7:00 A 8:00 A.M.) VER ANEXO**

Esta intersección cuenta con cinco cruces peatonales en los que se observó un aforo constante de peatones los cuales en el horario matutino sumaron 292 personas, mismas que se distribuyen como a continuación se describe.

Sobre Av. México se ubican tres cruces. El primero se ubica al norte sobre Av. México y en el se contabilizaron 35 personas de las cuales 14 siguen al oriente y 21 al poniente. El segundo al oriente es un cruce sobre la glorieta Citlaltépetl al paramento del predio con un total de 72 transeúntes, de ellos 46 cruzan al sur y 26 al norte. El tercero cruce también se hace sobre la glorieta mencionada, pero hacia Ozuluama con un total de 17 personas, de este bajo volumen 14 siguen al oriente y 3 al poniente.

La siguiente confluencia es en la calle Citlaltépetl, en ella se aforaron 96 peatones, de los cuales 52 caminan al oriente y 44 al poniente.

El último cruce es en la calle Ozuluama y en él se contabilizaron 72 personas, de ellas 43 siguen al norte y 29 al sur.

**TURNO VESPERTINO (14:00 A 15:00 A.M.) VER ANEXO**

Para el turno vespertino se aforaron 207 peatones, es decir 85 menos que en el turno matutino bajo la misma distribución.

En el primer cruce de Av. México al norte se tiene un total de 14 personas, de las cuales 6 se dirigen al oriente y 8 al poniente. En el segundo ubicado al oriente se aforaron 54 peatones, de este total 34 caminaron al sur y 20 al norte; por su parte, en el tercer cruce se contabilizaron 13 peatones, de ellos 2 siguen al oriente y 11 al poniente.

Sobre la calle Citlaltépetl, en ella se tienen 72 peatones, de los cuales 39 cruzan al oriente y 33 al poniente.

Por último, en el cruce de la calle Ozuluama se contabilizaron 54 personas, de ellas 32 siguen al norte y 22 al sur.

**PEATONES EN LA INTERSECCIÓN**

Cruce de la calle Ozuluama

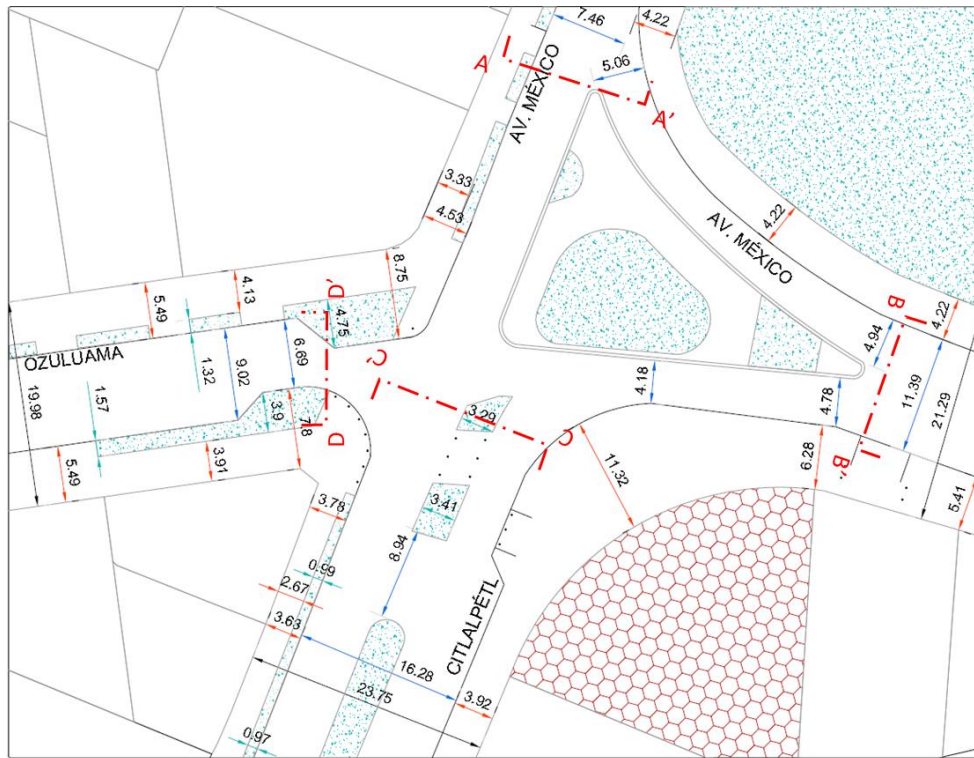


Banqueta frente al predio

### INVENTARIO DE SECCIONES TRANSVERSALES

En este apartado se presentan los principales parámetros geométricos que tienen las vialidades dentro de la intersección, mediante el análisis de las características físicas y operativas que tienen las mismas haciendo el levantamiento de secciones transversales de paramento a paramento, la información recabada destaca por contener sección de banqueteta, camellones, carriles de circulación y de estacionamiento, como se muestra en la siguiente imagen.

#### SECCIONES DE LAS VIALIDADES DE LA INTERSECCIÓN



Fuente: Elaboración propia con datos del levantamiento en campo.



A

A''

Av. México





B

B''

Av. México



C

C''

Citlaltépetl



D

D''

Ozuluama

## INVENTARIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

Los aspectos para evaluar en este apartado en cuanto a movilidad urbana se refieren se dividen en tres niveles: Local, regional y urbano.

En este sentido se contempla la utilización del automóvil, motocicleta, transporte público y bicicleta, siendo el primero de ellos el que genera impactos significativos dentro de la estructura vial. Es por ello que se identifican las rutas de transporte público que circulan en el entorno, así como su origen y destino lo que ayuda a tener una idea de los desplazamientos que se permiten y la cobertura que alcanzan, siendo estos camiones particulares y concesionados, autobuses de RTP, autobuses de METROBUS, metro y estaciones de ECOBICI. Como se puede observar en la siguiente imagen, la zona de estudio cuenta con:

- Una estación de metro: Chilpancingo
- 3 estaciones de METROBUS: Chilpancingo, Campeche y Sonora
- Servicio de Autotransporte Urbano S.A. Tepalcates-Tacubaya
- 1 Ruta de transporte con vehículos tipo Microbús (Ruta 23): Metro Aquiles Serdán, Camarones y Refinería. Reforma, Parque México.
- 1 Ruta de RTP: Pedregal, Chapultepec, Clínicas 4 y 8, Metro Barranca del Muerto y Mixcoac.
- 11 cicloestaciones de ECOBICI
- 2 Ciclovías confinadas (Una sobre Av. Insurgentes y otra en Av. Nuevo León) y 4 compartidas.
- Servicio de préstamo de bicicletas, scooters y motocicletas por medio de aplicaciones digitales distribuidas aleatoriamente en todo el entorno urbano.

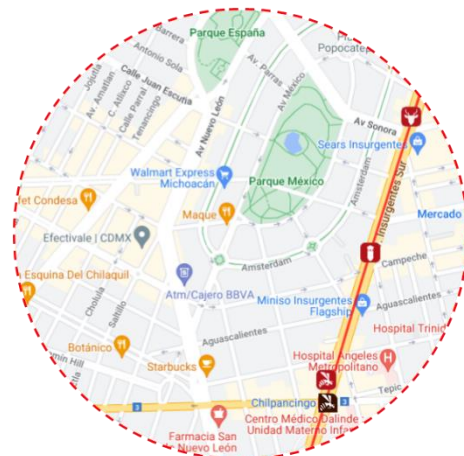
Por lo anterior se considera una zona con buena dotación de transporte ya que los usuarios pueden desplazarse bajo diferentes medios: privados, concesionados y públicos.





### ESTACIONES DE ECOBICI



Fuente: Elaboración propia con datos de ECOBICI CDMX.

### ESTACIONES DE METROBÚS Y METRO



-  SONORA
-  CAMPECHE
-  CHILPANCINGO
-  CHILPANCINGO

Fuente: Elaboración propia con datos de METROBÚS Y METRO CDMX.

### TRANSPORTE PÚBLICO E INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA



Base de RTP y microbuses sobre Av. Sonora



Ciclovía confinada sobre Av. Nuevo León



## INVENTARIO SE SEMÁFOROS Y SUS CICLOS

Los semáforos son dispositivos electrónicos que sirven para ordenar y regular el tránsito de vehículos, peatones y bicicletas en calles y carreteras por medio de luces generalmente de color rojo, ámbar y verde, operados por una unidad de control. Esta unidad está compuesta por un conjunto de mecanismos electrónicos que sirve para ordenar los cambios de luces en los semáforos, los cuales van alojados en un gabinete.

El uso primordial de estos dispositivos es en intersecciones viales, en donde los patrones de movilidad del tránsito son relativamente estables y constantes, o donde las variaciones del tránsito que se registran pueden adaptarse fácilmente a una programación coordinada sin causar demoras o congestión importantes.

Todas las señales luminosas con ledes de los semáforos para control vehicular serán de forma circular, los que son para peatones tendrán un pictograma de persona el cual podrá contener cronometro y/o señal acústica y el de usuarios de bicicleta tendrá el correspondiente a una bici. En ningún caso deben tener inscripciones de palabras o letreros.

Cuando una señal luminosa de semáforo está iluminada y su imagen no está obstruida por algún objeto físico, sus indicaciones deben distinguirse claramente desde una distancia mínima de 300 m en condiciones atmosféricas normales; tratándose de flechas direccionales, éstas deben distinguirse desde una distancia mínima de 60 m.

Por su ubicación en la intersección, los soportes pueden ser de tres tipos: Postes (cortos y largos), Ménsulas (cortas y largas) y Puente. Los despliegues de la cara de los semáforos pueden ser, vertical, horizontal o individual.

Para instalar y operar un semáforo de acuerdo a su tipo, se requiere que se satisfaga uno o más de los requisitos siguientes: volumen mínimo vehicular, circulación transversal, volúmenes en horas de máxima demanda, volumen mínimo de peatones, antecedentes sobre accidentes, amplias fluctuaciones del tránsito en ambos accesos de la intersección, intersecciones amplias e irregulares con más de 4 accesos, sistemas progresivos de semáforos, interrupción del tránsito continuo, semáforos en zonas de alto volumen peatonal, semáforos en zonas de alto volumen de bicicletas, semáforos en zonas escolares y semáforos especiales de destello.<sup>10</sup>

La intersección que estamos analizando no está semaforizada, de hecho, casi ninguna de las que están a su alrededor cuentan con algún sistema de regulación del tránsito ya que se consideran mayormente de carácter peatonal y de uso intensivo de bicicleta con un flujo vehicular bajo, sin embargo, la intersección más próxima que esta semaforizada es Av. Nuevo León, Vicente Suarez, Ozuluama y Saltillo, la cual cuenta con dispositivos para vehículos y bicicletas (por la ciclovía existente).

## INVENTARIO DE SEÑALAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

El sistema vial surge para satisfacer la necesidad de comunicar ciudades y regiones conformadas por calles, avenidas, carreteras, caminos etc. Todo usuario debe tener conocimiento del funcionamiento

<sup>10</sup> Manual de señalización vial y dispositivos de seguridad  
<http://www.sct.gob.mx/fileadmin/DireccionesGrales/DGST/Manuales/NUEVO-SENALAMIENTO/manualSenalamientoVialDispositivosSeguridad.pdf>

de dicha red para poderse desplazar sin contratiempos, con rapidez, orden y seguridad de un origen a un destino. Los elementos que componen el sistema vial son los siguientes:

- Señalamiento Vertical

Es el conjunto de señales en tableros con leyendas y pictogramas fijados en postes, marcas y otras estructuras. Según su propósito estas señales se clasifican en: señales restrictivas, señales preventivas, señales informativas, señales turísticas y de servicios y señales de mensaje cambiante (pantalla led).

- Señalamiento Horizontal

Es el conjunto de marcas y dispositivos que se pintan o colocan sobre el pavimento, guarniciones y estructuras con el propósito de delinear las características geométricas de las carreteras y vialidades urbanas. Sirve también para detonar todos aquellos elementos estructurales que estén instalados dentro del derecho de vía, para regular y canalizar el tránsito de vehículos y peatones, así como proporcionar información a los usuarios.

- Dispositivos de Seguridad

Son Elementos que tienen como propósito impedir o disminuir los efectos por las fallas en la conducción del usuario, condiciones meteorológicas o fallas mecánicas, que propicien la salida de la vialidad o colisión con un objeto fijo, pudiendo ser barreras de protección amortiguadores de impacto y alertadores de salida de la vialidad.

Estos tres elementos se colocan de forma permanente (basado en la circulación cotidiana de una zona en particular), para condiciones temporales (actividades no programadas como accidentes automovilísticos, eventualidades propiciadas por fenómenos naturales, cierres ocasionados por concentraciones masivas, etc.) y para protección en zonas de obras viales (se colocan para guiar el tránsito y resguardar la integridad física de los usuarios de las vialidades así como del personal que trabaja en las obras de construcción o conservación).

El objetivo principal de estos tres componentes es transmitir la información suficiente al usuario para orientarlo sobre el sitio en que se encuentra y la forma de alcanzar su destino, prevenir sobre condiciones prevaletientes en la vialidad y regular el tránsito, además de coadyuvar a su seguridad vial durante su trayecto.

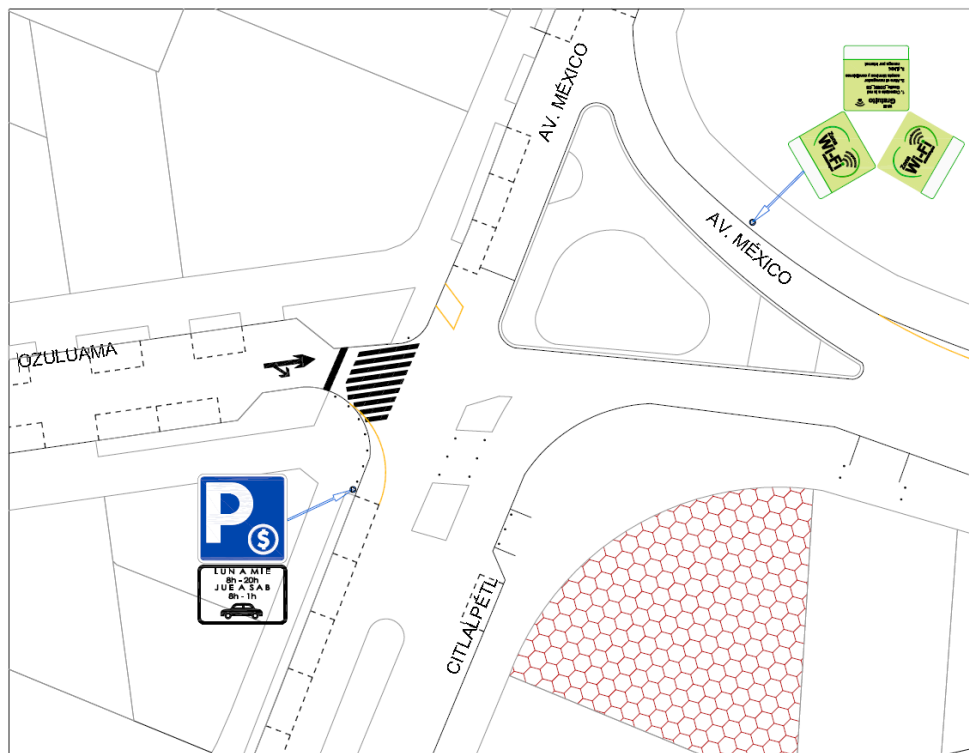
Su función es reglamentar, informar y advertir de las condiciones prevaletientes y eventualidades acerca de rutas, direcciones, destinos y lugares de interés donde transitan los usuarios. Esta señalética se instala previo análisis técnico y solo en aquellos lugares donde estas se justifiquen.

Las señales y dispositivos de seguridad deben mantener consistencia en términos de diseño e instalación, de tal forma que permitan la pronta identificación del mensaje que se pretende comunicar el cual debe de ser claro y pertinente. Se debe utilizar un lenguaje común en todo el país, basado en los principios internacionales para que la información que brinda el sistema de señalización sea interpretada unívocamente, por ello es común la utilización de pictogramas en lugar de textos.

Para el presente estudio se inventarió la señalización encontrada a lo largo de toda la zona de estudio, evaluando las condiciones físicas en Buenas (B), Malas (M) o Regulares (R), de acuerdo con tres elementos:

- Deterioro (D): de acuerdo con el desgaste físico que presentan los discos o tableros, la corrosión por las inclemencias climáticas y el mal estado de los postes o soportes.
- Ubicación (U): si los señalamientos se encuentran ubicados de forma adecuada en el espacio de acuerdo con el Manual de Dispositivos.
- Visibilidad (V): de acuerdo con el grado de visibilidad o desvanecimiento de las leyendas o símbolos propósito de la señalización, así como la presencia de agentes externos a los mismos que impiden su adecuado funcionamiento.

### SEÑALAMIENTO VERTICAL Y HORIZONTAL EN LA INTERSECCIÓN



Fuente: Elaboración propia con datos del levantamiento en campo.



SEÑALAMIENTO VERTICAL						
Número de señalamientos por tipo			Condiciones físicas			
			Deterioro	Ubicación	Visibilidad	Observaciones generales
Servicios de estacionamiento de vehículos	Estacionamiento con pago	1	B	B	B	El poste esta descuadrado
	WIFI Gratuito	1	B	B	B	

Fuente: Elaboración propia con datos del levantamiento en campo.



Señalamiento de estacionamiento con pago



Señalamiento de WIFI gratis

SEÑALAMIENTO HORIZONTAL						
Número de señalamientos por tipo			Condiciones físicas			
			Deterioro	Ubicación	Visibilidad	Observaciones generales
Líneas	Raya de alto	1	B	B	B	
	Raya para cruce de peatones en vías primarias y avenidas secundarias	1	B	B	B	
	Estacionamiento en zonas de parquímetros	1	B	B	B	
	Prohibido estacionar	1	B	B	B	
Marcas	Flechas de sentido de circulación	1	B	B	B	

Fuente: Elaboración propia con datos del levantamiento en campo.



Líneas de estacionamiento en zonas con parquímetro y no estacionarse



Sin señalamiento de cruce peatonal en Citlaltépetl

## ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO APLICADO AL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD DE MODIFICACIÓN

Uno de los primeros antecedentes que tiene el predio en cuanto al ordenamiento territorial es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc del año 1997, en él establece que al predio le corresponde una zonificación H/4/25/90, Habitacional, 4 niveles máximos y 25% de área libre, 90 m<sup>2</sup> de área de vivienda mínima, en su tabla de usos estaba prohibido el servicio de alojamiento: hoteles, moteles y albergues. Cabe destacar que aún no se constituía el Programa Parcial de la Colonia Hipódromo ya que en ese momento solo existían dos: el de la colonia Cuauhtémoc y Alameda.

### PLANO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUHTÉMOC 1997



Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc 1997

Años más tarde el Gobierno del Distrito Federal hoy Ciudad de México a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y la Delegación hoy Alcaldía Cuauhtémoc, desarrollaron el proceso de revisión, modificación y actualización de esa versión para dar paso a la expedición del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación hoy Alcaldía Cuauhtémoc el 29 de septiembre del año 2008, siendo este el que se encuentra vigente y se observa que el predio de estudio pertenece al Programa Parcial de la Colonia Hipódromo publicado el 15 de enero del año 2000.

A este Programa Parcial se le sumarían tres más: Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes, Centro Histórico y recientemente Atlampa como se puede observar en la siguiente imagen.

**PLANO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUHTÉMOC 1997**



Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc 2008

**PLANO DEL PROGRAMA PARCIAL DE LA COLONIA HIPÓDROMO, DESTACANDO EL DISTRITO II Y EL PREDIO DE ESTUDIO**



Fuente: Programa Parcial de la colonia Hipódromo 2000.

El predio en comento pertenece a este Programa en el Distrito II y en él se permite el uso de suelo H15m “Habitacional con 15 metros de altura” con 22.5% de área libre respetando la tabla de usos del suelo correspondiente.



TABLA DE USOS DE SUELO

TABLA DE USOS DEL SUELO			SUELO URBANO						
SIMBOLOGÍA			H	HC	HO	HM	HCS	E	EA
<p>□ USO PERMITIDO      ■ USO PROHIBIDO</p> <p><b>NOTAS:</b></p> <p>1.- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.</p> <p>2.- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>3.- Alojamiento y desayuno se refiere a la modalidad internacionalmente conocida como bed and breakfast (B&amp;B), consistente en brindar habitación temporal con servicio de desayuno a precios sensiblemente menores a los de un hotel.</p> <p>* Uso permitido únicamente en inmuebles catalogados con Valor Relevante Sin Alterar, Valor Relevante Alterado y Valor Ambiental.</p> <p>** Uso permitido únicamente en lotes mayores a 1, 000m<sup>2</sup></p>			HABITACIONAL	HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA	HABITACIONAL CON OFICINAS	HABITACIONAL MIXTO	HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO	ESPACIOS ABIERTOS (PARQUES, PLAZAS Y JARDINES PÚBLICOS)
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO			H	HC	HO	HM	HCS	E	EA
HABITACIÓN	VIVIENDA	VIVIENDA							
SERVICIOS	ADMINISTRACIÓN	OFICINAS, DESPACHOS Y CONSULTORIOS REPRESENTACIONES OFICIALES, EMBAJADAS Y OFICINAS CONSULARES BANCOS Y CASAS DE CAMBIO							
	HOSPITALES	HOSPITAL DE URGENCIAS, DE ESPECIALIDADES, GENERAL Y CENTRO MÉDICO							
	CENTROS DE SALUD	CENTROS DE SALUD, CLÍNICAS DE URGENCIAS Y CLÍNICAS EN GENERAL LABORATORIOS DENTALES, DE ANÁLISIS CLÍNICOS Y RADIOGRAFÍAS							
	ASISTENCIA SOCIAL	ASILOS DE ANCIANOS, CASAS DE CUNA Y OTRAS INSTITUCIONES DE ASISTENCIA	*	*					
	ASISTENCIA ANIMAL	VETERINARIA Y TIENDAS DE ANIMALES CENTROS ANTIRRÁBICOS, CLÍNICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS							
	EDUCACIÓN ELEMENTAL	GUARDERÍAS, JARDINES DE NIÑOS Y ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS ESCUELAS PRIMARIAS	*	*					
	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTÍFICAS	ACADEMIAS DE DANZA, BELLEZA, CONTABILIDAD, COMPUTACIÓN E IDIOMAS ESCUELAS SECUNDARIAS Y SECUNDARIAS TÉCNICAS ESCUELAS PREPARATORIAS, INSTITUTOS TÉCNICOS, CENTROS DE CAPACITACIÓN CCH, CONALEP, VOCACIONALES, POLITÉCNICOS, TECNOLÓGICOS, UNIVERSIDADES, CENTROS DE ESTUDIOS DE POSTGRADO Y ESCUELAS NORMALES							
	EXHIBICIONES	GALERÍAS DE ARTE, MUSEOS, CENTROS DE EXPOSICIONES TEMPORALES Y AL AIRE LIBRE	*						
	CENTROS DE INFORMACIÓN	BIBLIOTECAS	*						
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS	TEMPLOS Y LUGARES PARA CULTO INSTALACIONES RELIGIOSAS, SEMINARIOS Y CONVENTOS							
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES CENTROS NOCTURNOS Y DISCOTECAS CANTINAS, BARES, CERVECERÍAS, PULQUERÍAS Y VIDEO BARES							
	ENTRETENIMIENTO	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTO Y CINETECA CENTROS DE CONVENCIONES							
	RECREACIÓN SOCIAL	CENTROS COMUNITARIOS, CULTURALES Y SALONES PARA FIESTAS INFANTILES CLUBES DE GOLF Y PISTAS DE EQUITACIÓN CLUBES SOCIALES Y SALONES PARA BANQUETES LIENZOS CHARROS Y CLUBES CAMPESTRES							
	DEPORTES Y RECREACIÓN	CENTROS DEPORTIVOS ESTADIOS, HIPÓDROMOS, AUTÓDROMOS, GALGÓDROMOS, VELODROMOS, ARENAS TAURINAS Y CAMPOS DE TIRO							
	ALOJAMIENTO	BOQUICHES, BILLARES Y PISTAS DE PATINAJE HOTELERÍA, MOTELERÍA ALBERGUES, ALOJAMIENTO Y DESAYUNO	*	*	*	*	*		
	POLICÍA	BARITAS Y CASETAS DE VIGILANCIA ENCIERRO DE VEHÍCULOS, CENTRALES DE POLICÍA Y ESTACIONES DE POLICÍA							
	BOMBEROS	ESTACIÓN DE BOMBEROS							
	RECLUSORIOS	CENTROS DE READAPTACIÓN SOCIAL Y DE INTEGRACIÓN FAMILIAR Y REFORMATARIO							
	EMERGENCIAS	PUESTO DE SOCORRO Y CENTRALES DE AMBULANCIAS							
	FUNERARIOS	CEMENTERIOS Y CREMATORIOS AGENCIAS FUNERARIAS Y DE INHUMACIÓN							
	TRANSPORTES TERRESTRES	TERMINALES DE AUTO-TRANSPORTE URBANO Y FORÁNEO TERMINALES DE CARGA ESTACIONES DEL SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS ENCIERRO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS	**	**					
	TRANSPORTES AÉREOS	TERMINALES AÉREAS HELIPUERTOS							
	COMUNICACIONES	AGENCIAS DE CORREO, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS CENTRALES TELEFÓNICAS Y DE CORREOS, TELÉGRAFOS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO CENTRALES TELEFÓNICAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO ESTACIÓN DE RADIO O TELEVISIÓN, CON AUDITORIO Y ESTUDIOS CINEMATOGRAFICOS ESTACIONES REPETIDORAS DE COMUNICACIÓN CELULAR							

Fuente: Programa Parcial de la colonia Hipódromo.

Los giros permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la demarcación Cuauhtémoc, además del habitacional son los siguientes:

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN EL USO HABITACIONAL			
HABITACIONAL	VIVIENDA	Vivienda	
SERVICIO	ADMINISTRACIÓN	Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares	
	ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia	Uso permitido únicamente en inmuebles catalogados con Valor Relevante Sin Alterar, Valor Relevante Alterado y Valor Ambiental
	EDUCACIÓN ELEMENTAL	Guarderías, Jardines de niños y escuelas para niños atípicos	
		Escuelas Primarias	
	EXHIBICIONES	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre	
	CENTROS DE INFORMACIÓN	Bibliotecas	
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares para culto	
	ALOJAMIENTO	Albergues, alojamiento y desayuno	
	POLICÍA	Garitas y casetas de vigilancia	
	TRANSPORTES TERRESTRES	Estacionamientos públicos	Uso permitido únicamente en lotes mayores a 1,000 m.

Fuente: Elaboración propia con datos de la Tabla de usos del suelo del Programa Parcial de la colonia Hipódromo 2000.

El Programa Parcial de la colonia Hipódromo en comparación con el PDDU de la Alcaldía Cuauhtémoc del año 1997 tiene una mayor flexibilidad en cuando a los usos del suelo ya que textualmente se establece que:

#### *H- Habitacional*

*Se permiten los usos del suelo para vivienda unifamiliar y plurifamiliar. Los usos complementarios son: guarderías, jardines de niños, parques y canchas deportivas. En edificaciones catalogadas se permiten los siguientes usos del suelo, compatibles con vivienda: asistencia social, educación elemental, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales, bibliotecas, hospedaje turístico en su modalidad de alojamiento y desayuno<sup>11</sup>. En predios cuya superficie rebase los 1,000 m<sup>2</sup> y con frente mayor a 18m; se permitirá el uso para estacionamiento público.*

Sin embargo, el punto neurálgico del presente texto es que la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México brinde el cambio de uso del suelo de habitacional a habitacional con comercio y servicios para que en el predio ubicado en Av. México 99 se desarrolle el giro de Alojamiento en la modalidad de Hoteles o Moteles.

En este contexto, si tomamos en cuenta todo el análisis presentado en este texto es claro que la zona esta en constante cambio en términos poblacionales, habitacionales, económicos y de reestructuración e imagen urbana, estas variaciones no representan el cabal cumplimiento de la

<sup>11</sup> Alojamiento y desayuno se refiere a la modalidad internacionalmente conocida como bed & breakfast (B&B), consistente en brindar habitación temporal con servicio de desayuno a precios sensiblemente menores a los de un hotel.  
[http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU\\_CU/CU\\_Hipodromo.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU_CU/CU_Hipodromo.pdf)



normatividad urbana, al contrario, el Programa Parcial de la colonia Hipódromo esta siendo rebasado por acciones fuera de la ley que especulan fuertemente el uso y el costo del suelo.

Con la terciarización a mediados de los años 80s (en paralelo con los efectos del sismo de 1985) la colonia no solo produjo un lugar atractivo para el turismo y la inversión, sino que dio origen a una miniciudad condensada de residentes mayormente extranjeros dentro de esta gran Ciudad de México polarizada y segregada.

Si analizamos el plano del Programa Parcial de la colonia Hipódromo vs. el que se levanto en campo por un grupo de expertos en la materia (Ver plano Usos de Suelo) observamos que los cambios en el uso del suelo son evidentes, como ejemplo tenemos a la vivienda: predios unifamiliares se han convertido en plurifamiliares albergando al menos dos habitantes por habitación y construyendo habitaciones en las azoteas o subdividiendo las existentes para alojar a más personas, por su parte los plurifamiliares buscan captar una renta en la modalidad de roomies con hasta 5 personas por departamento.

Estos mismos usos habitacionales también figuran como “Roomies Hostel” el cual tiene la característica de ser un alojamiento compartido y también como “AirB&b”, que se caracteriza por el hospedaje de viajeros y/o turistas en una casa o departamento.

Por su parte los que tienen usos como el de habitacional mixto y habitacional con comercio y servicios no representan mayor problema por la amplia posibilidad de mezclar giros acordes a lo que establecen los lineamientos urbanos y a el consumo de la zona.

Específicamente, estas modalidades de hospedaje-alojamiento mencionadas aumentaron cuando se hizo la Declaratoria de Emergencia Sanitaria por el virus del COVID-19 ya que gran parte de los habitantes pasaron a trabajar en la modalidad remota “Home Office” ocasionando un cambio en las dinámicas laborales y muchas vecindades o condominios comenzaron a identificarse como “coliving”.

Lo anterior ha traído consigo el efecto conocido como “gentrificación” que desplaza a la población que allí radicaba y/u originaria y llega a delegarla una con mayor poder adquisitivo, esto se debe a que los predios sufren transformaciones de renovación urbana materiales las cuales están conducidas generalmente por agentes privados, en pocas palabras se opta por ofrecer un mercado efímero y desarraigado por uno que ofrecía cohesión e integración social-vecinal.

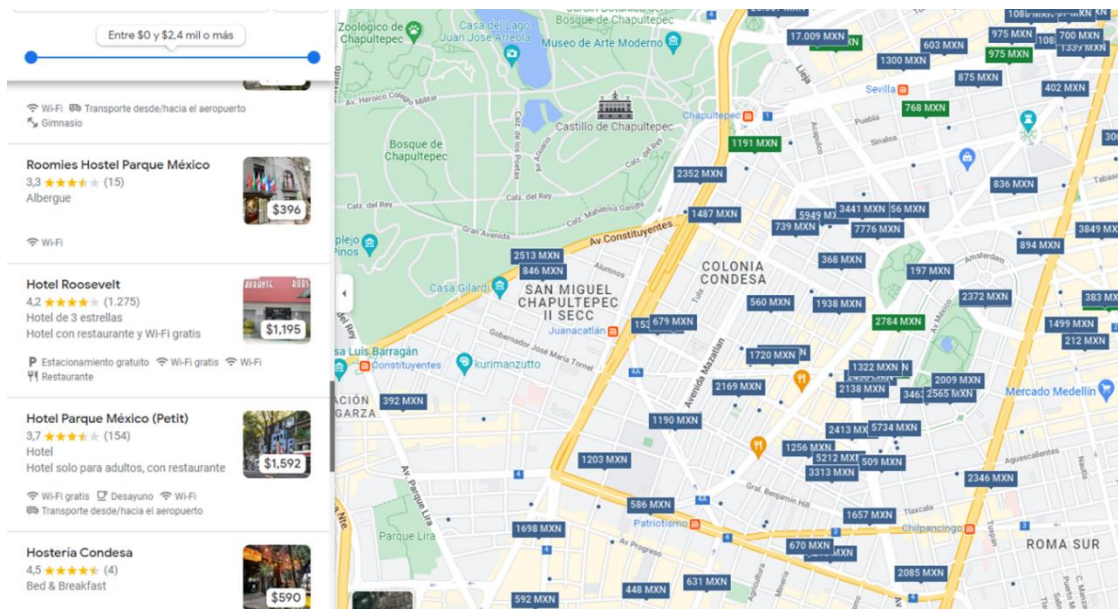
Es decir, estos “nuevos habitantes burbuja” viven en esta zona a corto-mediano plazo solo para trabajar remotamente y consumir en los restaurantes, bares y centros comerciales, porque en esta zona altamente turística consideran que el precio es barato y eso ha provocado el encarecimiento de la oferta de vivienda pues hay quien paga más por ella y el desplazamiento de poblaciones locales.

Teniendo todo este panorama inmobiliario y de servicios es muy importante hacer un equilibrio en los usos y giros del suelo, es decir, que la oferta y demanda sea equitativa y congruente con el área de estudio ya que las modalidades de alojamiento mencionadas solo son fachadas de ser un “hospedaje turístico en su modalidad de alojamiento y desayuno” pues ni ofrecen el servicio de desayuno (por existir alrededor una oferta existente) y el pago por sus servicios es mucho mayor a la de un hotel.

Lo anterior se puede comprobar con distintas aplicaciones que ofrecen servicios para reservar habitaciones, cuartos y departamentos en esta colonia, hablamos de Tripadvisor, Expedia, AirB&b, Trivago, etc, en ellas encontramos que la oferta de espacios que no son hoteles sobrepasa el precio promedio de una habitación de hotel o Motel.

Muy similar a esto lo podemos encontrar en Google Maps, al llevar a cabo una búsqueda de alojamiento nos aparecen edificaciones en las cuales se podría contratar estos servicios, visualizando precios, calificación de los usuarios, características con las que cuenta, servicios y ubicación.

### BÚSQUEDA EN GOOGLE MAPS



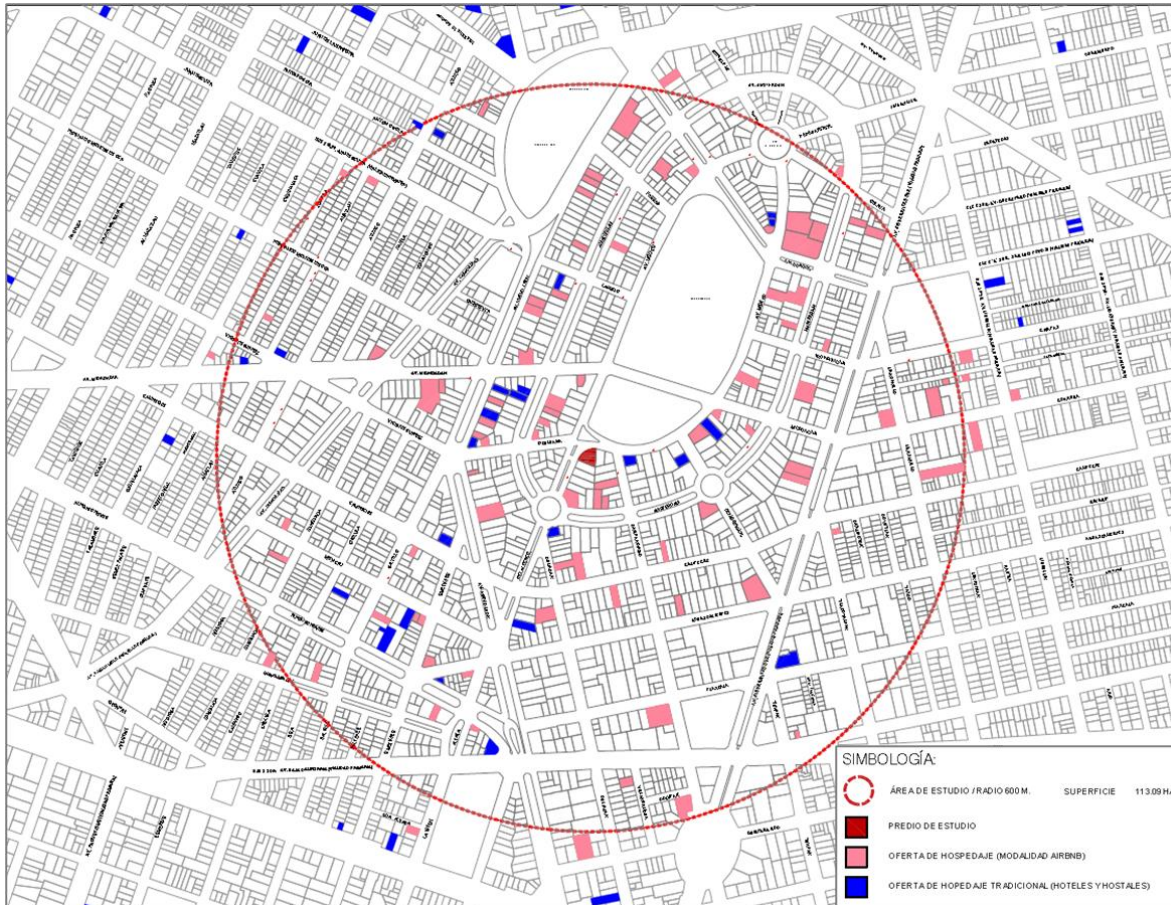
Fuente: Google Maps

Estas modalidades son llevadas a cabo por los dueños de los inmuebles argumentando el derecho de desarrollar lo que a sus intereses convenga, aunque eso represente no cumplir con los lineamientos y programas de desarrollo urbanos y provoque un aumento en el costo de la renta y el desplazamiento de habitantes a la periferia.

Pero este nuevo modelo de negocio además de ir en aumento y ser acaparado por un cierto sector económico resulta una competencia desleal e informal en la que no se realizan los mismos pagos de impuestos ni son solicitados los mismos permisos para las empresas hoteleras. Aunado a que gran parte de estos predios no tienen el uso de suelo ni los niveles que autoriza el Programa Parcial de la colonia Hipódromo.

A modo de corroborar estos datos se llevó a cabo una investigación en la página de internet de la empresa AIRB&B recabando datos en el área de estudio sobre la oferta que ofrecen. El resultado fue que muy reservado ya que no aparece la información por predio, es decir solo arroja información aproximada sobre costos y dirección, es casi obligatorio abrir una cuenta y reservar para tener certidumbre, esto comprueba la alta especulación que existe sobre este modelo de negocio.

## OFERTA DE HOTELES, HOSTALES Y AIRB&amp;B DENTRO Y FUERA DEL ÁREA DE ESTUDIO.



Fuente: Elaboración propia con datos de AIRB&B, Google maps y levantamiento en campo.

Por lo anterior, y en congruencia con las dinámicas urbanas y bajo el margen de la legalidad se propone la Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el Programa Parcial de Desarrollo de la colonia Hipódromo publicado el día 15 de septiembre del año 2000 ratificado en el decreto que contiene el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuahtémoc vigente, respecto al uso del suelo del predio ubicado en Av. México 99 en la colonia Hipódromo de Habitacional a Habitacional con comercio y servicios que permite el giro de hotel.

En conclusión, resulta evidente que el uso actual del predio no es congruente con el entorno urbano, además este no permite aprovechar la infraestructura urbana de la zona y contraviene con las acciones estratégicas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuahtémoc como la continuidad de una política de arraigo de la población que permita absorber el crecimiento natural y revertir la tendencia de decremento poblacional, con un crecimiento moderado.

## INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA AL CONTEXTO URBANO

Desde hace más década el uso de suelo asignado al inmueble de referencia es habitacional, a pesar de que el contexto de la zona y del sector donde se encuentra alberga otros usos y actividades; la propuesta considera un uso que se integre a la zona como es la el servicio ya que en el entorno se han desarrollado usos mixtos: habitacionales, comerciales y de servicios, por lo tanto la propuesta de este desarrollo permitirá el rescate de este predio y su reciclamiento con actividades más rentables y compatibles con el destino de la zona.

Los índices de ocupación que tendrá el proyecto propuesto se calculan con base en la cantidad de habitaciones reservadas entre la cantidad total de habitaciones. En este sentido, la variabilidad dependerá de la oferta y la demanda.

Estos huéspedes aprovecharán la infraestructura, los espacios públicos, equipamientos y transporte público que ofrece la zona de forma diferenciada o en función de sus necesidades que varían por el género, la edad, educación, empleo, o simplemente los proyectos personales.

Por otra parte, se calcula que de llevarse a cabo esta obra se otorgarán más de 200 empleos directos en etapa de remodelación (ya que el predio se encuentra edificado) y en operación aproximadamente 40 personas serán contratadas para desempeñar tareas de limpieza, vigilancia, cocineros, recepción, mucamas entre otros.

En comparación con el giro actual que tiene el predio los trabajadores serían más y no laboran en todo el día ya que será rotativo teniendo un horario establecido de 8 hrs. aproximadamente, por lo tanto, esta zona se encontraría activa gran parte del día-noche.

Por ello y como parte del Plan de Reactivación Económica 2022-2024 que el Gobierno de la Ciudad de México presentó, en el cual se busca la aceleración económica de la capital partiendo de la economía popular hasta la proyección internacional que tiene precisamente esta colonia, se propone el cambio de uso de suelo del predio ubicado en Av. México 99 de habitacional a habitacional con comercio y servicios ya que esta obra garantizará reactivar el ramo de la construcción y de servicios los cuales fueron unos de los mas afectados por la pandemia del COVID-19.

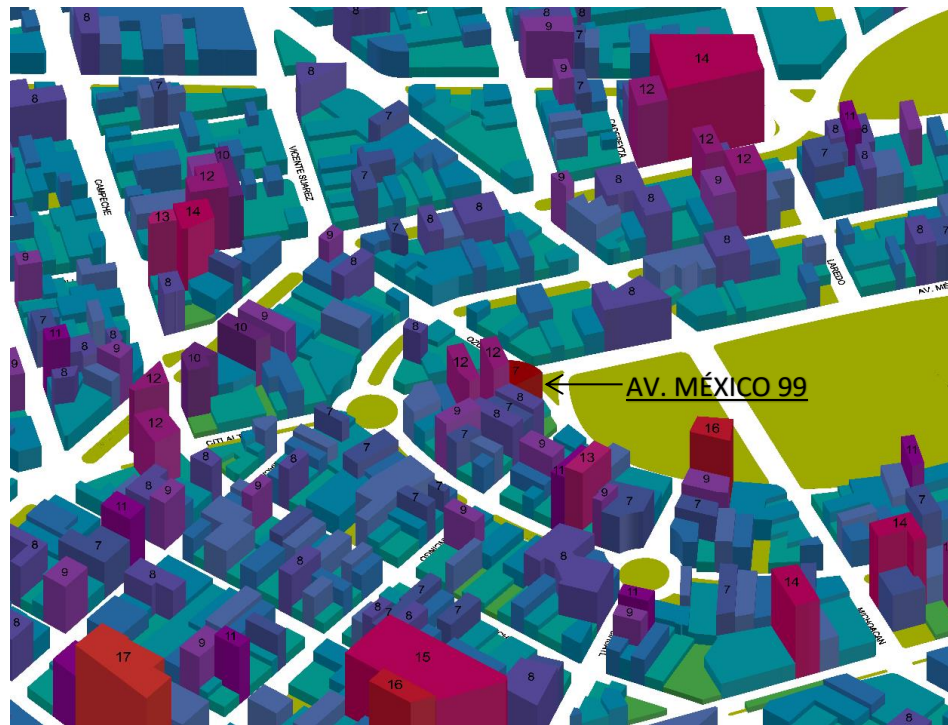
Es importante destacar que para incorporarse al contexto de la zona el desarrollo tendrá una fachada acorde con la imagen urbana de otros edificios y de la zona en general (ver anexo arquitectónico).

En lo que respecta a la altura, la obra que se propone llevar a cabo desarrollará 7 niveles (altura hasta azotea de 24.94 m.) la cual no irrumpe en el entorno pues alrededor se han construido edificios de hasta 12 niveles de uso habitacional plurifamiliar.

Para tener un mejor panorama de la inserción del proyecto a continuación se muestran esquemas volumétricos del entorno inmediato del predio en comento.



**ESQUEMA VOLUMÉTRICO VISTA AL PONIENTE**



Fuente: Elaboración propia con datos levantados en campo.

**ESQUEMA VOLUMÉTRICO VISTA AL SURORIENTE**



Fuente: Elaboración propia con datos levantados en campo.



Resulta evidente que la propuesta de cambio de uso de suelo y el proyecto planteado en ningún momento rompe con la volumetría de las construcciones, tampoco se ve descontextualizado, al contrario, se inserta de forma coherente.

Conforme al marco legal actual que se fundamenta en la Norma General de Ordenación No. 19 referente al Estudio de Impacto Urbano que señala:

“Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción).

El proyecto ubicado en Av. México 99, de ser aprobado y si así se requiere porque sus características constructivas se presentaría el Estudio de Impacto Urbano correspondiente

El desarrollo del proyecto tendría los siguientes objetivos:

- Dar cumplimiento normativo bajo las disposiciones aplicables en materia urbana y constructiva de nuestro proyecto.
- Equilibrar las demandas del proyecto con respecto a los servicios que ofrece el corredor de Av. México, entre otras vialidades en su conjunto
- Integrar funcional y espacialmente el proyecto al entorno urbano inmediato.

Se realizará un diagnóstico del contexto urbano que incluirá la infraestructura hidráulica, sanitaria, energética y vial, así como el espacio público y elementos de riesgo que determinan los impactos producidos por el funcionamiento del proyecto. A partir de dicho análisis, el Estudio de Impacto Urbano propondrá y cumplirá cada una de las medidas de integración urbana que permitirán:

- Mitigar las afectaciones a los servicios públicos que se pudieran generar por el funcionamiento de un edificio de uso de servicio, integrándose a la dinámica de la zona.

Existen muchas áreas de oportunidad tanto en la colonia como en las que la rodean para llevar a cabo las medidas de integración correctas en materia vial y de espacio público.

## CONCLUSIONES

El perímetro de las colonias Hipódromo-Condesa históricamente se ha caracterizado por la concentración de uso de suelo habitacional, algunas manzanas aún conservan sus fachadas antiguas acorde a la fisonomía arquitectónica, sin embargo, los cambios sociales, económicos, demográficos, etc. en la vida urbana han detonado otro tipo de aprovechamiento de los predios cambiando radicalmente los giros, es decir el entorno paulatinamente se ha transformado.

Cabe destacar que mediante el análisis del área de estudio se tiene que el 33.39% es habitacional (unifamiliar y plurifamiliar, con comercio y mixto), mientras que el 4.09% corresponde mixto y el 7.36% a servicios, por ello en este documental se solicita el cambio de uso de suelo de HABITACIONAL A HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS en favor del aprovechamiento de otros usos representativos existentes en la colonia permitiendo llevar a cabo un proyecto con giro de hotel.

Mediante la mezcla de usos de suelo e intensidad constructiva se logrará consolidar la redensificación urbana la cual permite el aprovechamiento de servicios e infraestructura como el drenaje, agua potable, energía, transporte y espacios públicos.

En este sentido, también es importante mencionar que un factor benéfico es su excelente ubicación ya que colinda con colonias importantes como Condesa y Roma, la cual hacen que forme parte de uno de los corredores de más importantes de esta Alcaldía.

El Programa General de Desarrollo de la Ciudad de México vigente, establece entre sus lineamientos y objetivos generales procurar una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, bajo esa perspectiva el inmueble solicitado presenta la siguiente propuesta: Redensificación urbana en coexistencia de una mezcla de usos e intensidad constructiva adecuada y ordenada congruente con la normatividad urbana vigente.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente de la Alcaldía, en conjunto con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la demarcación Cuauhtémoc y el Programa Parcial de la colonia Hipódromo reconocen que la zona Hipódromo-Condesa tiene un gran atractivo en actividades de uso actuales y considera a la colonia como área con potencial, estos elementos que la presente propuesta retoma pretenden articular un uso más atractivo y competitivo.

Así mismo, cabe hacer mención que la presente solicitud de cambio de uso de suelo, no solo refleja cambios urbanos favorables y significativos como ya se mencionó, sino también se prevé un ahorro significativo en el aprovechamiento de agua potable, electricidad y residuos sólidos.

Con los argumentos presentados para los cuales se han incluido los anexos técnicos y legales de soporte, el suscrito JOSÉ MICHAN DANIEL con el poder general No. 151,383 que ante la fe del notario 20 de la Ciudad De México me otorga "AV MX 99 S.A de C.V." señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones a la oficinas ubicada en La Quemada número 3915 interior 202 Colonia Narvarte Alcaldía Benito Juárez; con fundamento en lo previsto por los artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, me permito someter a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN

HOY ALCALDÍA CUAUHTÉMOC PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE HABITACIONAL DEL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO NO. 99, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DE ESTA CIUDAD A HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS.

ANEXOS  
PLANOS URBANOS

PLANOS ARQUITECTÓNICOS