

Ciudad de México a 16 de diciembre de 2023

**DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA**



El C. **Alfredo Gerardo Suárez Ruiz** propietario del inmueble ubicado en **FILADELFIA NÚMERO 42, COLONIA NÁPOLES ALCALDÍA BENITO JUÁREZ**, según Testimonio de la escritura **10,853** que contiene el contrato de compraventa de fecha 11 DE JUNIO DE 1993, ante la fe del Lic. Alfonso Álvarez Narváez, Notario 171 del Distrito Federal, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en **Allende 171, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04100** de ésta Ciudad de México, con número fijo (55)5768-1100.

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante Usted la documentación relacionada con la **INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EN SU DÉCIMA SEGUNDA ÉPOCA NO. 116 EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2002 QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 6 DE MAYO DE 2005 CON OBJETO DE QUE A LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA APLICABLE AL PREDIO UBICADO EN FILADELFIA NÚMERO 42, COLONIA NÁPOLES ALCALDÍA BENITO JUÁREZ SE LE ADICIONE COMO PERMITIDO EL USO DE SUELO PARA HOTEL Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL MISMO EN UNA ALTURA DE HASTA 9 NIVELES, CON UNA INTENSIDAD CONSTRUCTIVA DE HASTA 1,783.13 M2"** con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en la calle **FILADELFIA NÚMERO 42, COLONIA NÁPOLES ALCALDÍA BENITO JUÁREZ** de esta Ciudad de México.

Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar los siguientes documentos en original:

- Carta Ingreso de la Iniciativa Ciudadana de Decreto
- Proyecto de Iniciativa Ciudadana de Decreto
- Estudio técnico justificativo que sustenta la iniciativa correspondiente
- Reporte fotográfico



FOLIO: 00004561

FECHA: 20/12/23

HORA: 4:20 PM

RECIBIÓ: Tony

Anexo carpeta y CD

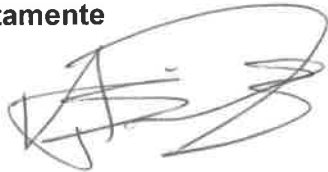
- Memoria y planos arquitectónicos del anteproyecto arquitectónico
- Copia Certificada del pasaporte a favor de **Alfredo Gerardo Suárez Ruiz**
- Carta anexa, mencionando los elementos desglosados que se entregan, tanto impresos como en copia digital. (USB)

Además de los siguientes documentos en copia simple:

- **ESCRITURA 10,853** que contiene el primer testimonio de la compra venta del inmueble ubicado en filadelfia no. 24, colonia Nápoles, alcaldía Benito Juárez de esta ciudad a favor de Alfredo Gerardo Suarez Ruiz
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital FOLIO 46785-151SUAL23D
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial FOLIO 1419-23

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

**Atentamente**



**Alfredo Gerardo Suárez Ruiz**

**Propietario del inmueble ubicado en Filadelfia número 42, colonia Nápoles, alcaldía Benito Juárez de esta Ciudad de México.**

**Carta anexa de los elementos desglosados que se entregan, tanto impresos como en copia digital. (USB)**

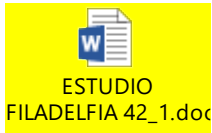
**Documentos técnicos**

1. Carta de ingreso de la iniciativa
2. Proyecto de decreto de la iniciativa
3. Estudio técnico justificativo que sustenta la iniciativa correspondiente
4. Reporte fotográfico
5. Memoria descriptiva del proyecto
6. Planos arquitectónicos del proyecto

**Documentación legal**

7. **INSTRUMENTO 10,853.** Contrato de Compraventa
8. Copia certificada del pasaporte del C. Alfredo Gerardo Suárez Ruiz.
9. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital FOLIO 46785-151SUAL23D
10. Constancia de Alineamiento y Número Oficial FOLIO 1419-23
11. USB que contiene toda la documentación aquí referida





**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EN SU DÉCIMA SEGUNDA ÉPOCA NO. 116 EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2002 QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 6 DE MAYO DE 2005, CON OBJETO DE QUE A LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA APLICABLE AL PREDIO UBICADO EN FILADELFIA NÚMERO 42, COLONIA NÁPOLES ALCALDÍA BENITO JUÁREZ SE LE ADICIONE COMO PERMITIDO EL USO DE SUELO PARA HOTEL Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL MISMO EN UNA ALTURA DE HASTA 9 NIVELES, CON UNA INTENSIDAD CONSTRUCTIVA DE HASTA 1,783.13 M2**

Con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículo 35

*DICIEMBRE 2023*



## Índice

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.....	4
II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE.....	7
a. Planteamiento de la problemática .....	7
b. Propuesta de solución .....	8
III. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS.....	10
IV. RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO.....	14
a. <b>Factores económicos</b> .....	15
b. <b>Factores ambientales</b> .....	16
c. <b>Factores sociales</b> .....	17
d. <b>Factores demográficos</b> .....	19
e. <b>Factores de riesgo</b> .....	23
<input type="checkbox"/> Riesgos de origen geológico.....	23
<input type="checkbox"/> Riesgos de origen hidrometeorológicos.....	26
<input type="checkbox"/> Riesgos de origen socio organizativos.....	27
V. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA YA SEA QUE PROVENGAN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, O DE CUALQUIER OTRA FUENTE DE INFORMACIÓN VERIFICABLE;.....	29
VI. <i>RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO</i> .....	36
VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD DE QUE SE TRATE, SEA MANZANA, CORREDOR, ÁREA DE ACTUACIÓN, O CUALQUIER OTRO POLÍGONO ESPECÍFICAMENTE DELIMITADO, ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN;.....	39
Política contenida en el Programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía Benito Juárez.....	49
Política contenida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los deportes.....	50
a. Normas de ordenación particulares.....	54
b. Normas de ordenación en las áreas de actuación .....	69
VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO.....	73
PROYECTO DE DECRETO.....	73
ARTÍCULOS TRANSITORIOS .....	73
VIII. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO.....	75
VIII. SI LA INICIATIVA CONTUVIERE PLANOS O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO GRÁFICO, LOS CUALES DEBERÁN SER CLAROS Y LEGIBLES, TANTO EN SU VERSIÓN IMPRESA COMO EN LAS ELECTRÓNICAS.....	76

IX. TRATÁNDOSE DE UNA INICIATIVA CIUDADANA, DEBERÁ ADJUNTARSE COPIA, CERTIFICADA POR NOTARIO, DE LA CREDENCIAL PARA VOTAR EN LA QUE CONSTE EL DOMICILIO DEL PROPONENTE, DOMICILIO QUE, A SU VEZ, DEBERÁ UBICARSE DENTRO DEL POLÍGONO SOBRE EL CUAL SE PRETENDA QUE APLIQUE EL TEXTO NORMATIVO PROPUESTO ..... 76

XI. BIBLIOGRAFÍA ..... 76



**“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EN SU DÉCIMA SEGUNDA ÉPOCA NO. 116 EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2002 QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 6 DE MAYO DE 2005, CON OBJETO DE QUE A LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA APLICABLE AL PREDIO UBICADO EN FILADELFIA NÚMERO 42, COLONIA NÁPOLES ALCALDÍA BENITO JUÁREZ SE LE ADICIONE COMO PERMITIDO EL USO DE SUELO PARA HOTEL Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL MISMO EN UNA ALTURA DE HASTA 9 NIVELES, CON UNA INTENSIDAD CONSTRUCTIVA DE HASTA 1,783.13 M2”**

**DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA  
P R E S E N T E**

El que suscribe, **Alfredo Gerardo Suárez Ruiz** propietario del inmueble localizado en Calle Filadelfia no 42, de la col. Nápoles Alcaldía Benito Juárez, con fundamento en el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente que señala: “Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:”

Por lo anterior y a efecto de reunir los elementos exigidos por el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, y el artículo 96, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, la Iniciativa se presenta en los siguientes términos:



## I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

**“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EN SU DÉCIMA SEGUNDA ÉPOCA NO. 116 EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2002 QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 6 DE MAYO DE 2005, con objeto de que a la zonificación secundaria aplicable al predio ubicado en Filadelfia número 42, colonia Nápoles Alcaldía Benito Juárez se le adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al mismo en una altura de hasta 9 niveles, con una intensidad constructiva de hasta 1,783.13 m<sup>2</sup>”**

## II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

La actual dinámica urbana de la Ciudad y la factibilidad inmobiliaria de la colonia Nápoles han determinado que la puesta en marcha de un proyecto de usos de servicios que incluya el uso de Hotel con usos complementarios al mismo, promueve en gran medida el cumplimiento de las políticas de desarrollo de la Alcaldía y del Programa Parcial en comento que, en términos generales, promueve: evitar el despoblamiento de la zona, mantener la rentabilidad del suelo urbano, revisando y adecuando la normatividad, especialmente en zonas comerciales a través del fomento de actividades económicas (comercial y de servicios) y a su vez reconociendo el valor patrimonial de la colonia Nápoles.

Como resultado de un análisis económico, financiero y urbano, se determinó la viabilidad de desarrollar un proyecto con uso de suelo servicios que pretende el desarrollo del uso clasificado dentro del Género de “Servicios”, Subgénero “Servicios de Hospedaje” para un uso de suelo de Hotel, el cual, se encuentra limitado para su aprovechamiento al interior de la Colonia Nápoles y permitiéndolo únicamente sobre la Av. De los insurgentes, a pesar de que las características de la zona vuelven muy atractivo el uso del hotel.



Así mismo, a la Av. Filadelfia se le dota de una zonificación **Habitacional con Oficinas [HO]**, la cual le permite desarrollar otra serie de servicios complementarios, pero que a su vez restringe el uso de hotel y su altura.

El uso HO, permite desarrollar Vivienda unifamiliar, Vivienda plurifamiliar, Servicios de alquiler de artículos en general y paquetería, Oficinas, despachos y consultorios privados (No mayores a 100m<sup>2</sup>), Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, Bancos y casas de cambio, Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías, Cafés o restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, Casetas de vigilancia, Estacionamientos públicos, Centrales telefónicas sin atención al público, Estaciones repetidoras de comunicación celular, Industria vecinal y pequeña, micro industria, industria doméstica no contaminante, Industria de alta tecnología no contaminante, Estaciones y subestaciones eléctricas.

Por lo anterior, y dados los procedimientos vigentes para promover una modificación de uso de suelo, se integra el presente decreto que se desarrolla con la finalidad de justificar que:

- La zonificación secundaria que aplica al predio en estudio (**HO - Habitacional con Oficinas**) permite una amplia gama de usos habitacionales y de servicios, sin embargo limita el uso de hospedaje al interior de la colonia Nápoles, a pesar de que existen las condiciones para que este tipo de usos de primer nivel promueva el desarrollo económico y turísticos de la zona.
- Que la inserción de un servicio de hospedaje de alto nivel se traduce en un promotor de desarrollo económico urbano y social en la zona en que se ubica el predio en estudio, genera empleo, aprovechamiento y valorización del espacio público urbano y garantiza la conservación de la zona con valor patrimonial;
- Que la mezcla del giro pretendido con los usos existentes no son ajenos, ni contrarios y por el contrario son complementarios para una zona con vocación turística y con objetivos de fortalecimiento en su estructura como lo es la colonia Nápoles;
- Que el proyecto de Filadelfia no. 42 puede consolidarse como un elemento estructural de la Av. Filadelfia, gracias a su cercanía con el WTC reforzando la vocación turística y de servicios de la zona.

- Que la apertura normativa a usos de suelo compatibles con la vocación de la zona puede activar una sinergia positiva para consolidar el valor patrimonial de la Colonia.

Para lograr estos alcances, se establecen los siguientes objetivos:

- Analizar la normatividad actual para definir los ajustes requeridos para que el uso de suelo pretendido para Hotel sea factible y permitido en el predio en estudio;
- Determinar el estado actual de la zona de influencia del proyecto en análisis para conocer la capacidad instalada de su infraestructura y la funcionalidad de la misma;
- Analizar y medir los efectos de la inserción del proyecto pretendido en el entorno, en elementos como el aprovechamiento de la infraestructura existente, la relación que tendrá con los usos vecinos y los cercanos a los corredores y en general los efectos de la inclusión de este proyecto en la zona de influencia del mismo;
- Provocar la inserción de usos mixtos compatibles que garanticen la actividad y vida constante del espacio público de la zona, siempre en armonía con las actividades ya existentes;
- Proponer los ajustes a la normatividad vigente para lograr que, mediante el proceso de modificación de uso de suelo pretendido, se obtenga el resultado que permita llevar a cabo el proyecto pretendido y por lo tanto;

### **Se busca promover la modificación del PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO**

**URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, que se ratifica como parte del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 6 DE MAYO DE 2005, CON OBJETO DE QUE A LA**

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA APLICABLE AL PREDIO UBICADO EN  
FILADELFIA NÚMERO 42, COLONIA NÁPOLES ALCALDÍA BENITO  
JUÁREZ SE LE ADICIONE COMO PERMITIDO EL USO DE SUELO PARA  
HOTEL Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL MISMO EN UNA ALTURA  
DE HASTA 9 NIVELES, CON UNA INTENSIDAD CONSTRUCTIVA DE HASTA  
1,783.13 M2**

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

*a. Planteamiento de la problemática*

Debido a la dinámica urbana de la Ciudad de México sus habitantes se ven en la necesidad de ocupar el suelo urbano y desarrollar actividades con usos distintos a los originalmente previstos por las normas rectoras y solicitar para tal efecto, la modificación al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente.

Este potencial de transformación plantea a las autoridades locales la necesidad de ponderar las demandas sociales y revisar el sentido de los ordenamientos vigentes con el propósito de dar solución a los fenómenos urbanos sin perder de vista las directrices de la planeación urbana y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

La Colonia Nápoles, en donde se ubica el predio involucrado en esta iniciativa, presenta hoy en día condiciones urbanas renovadas que lo han vuelto un polo atractor de actividades diversas de aprovechamiento social y turístico y el Programa Delegacional lo reconoce como una zona con potencial de reciclamiento dadas sus excelentes condiciones locacionales y de infraestructura subutilizada, razón por la cual esta zona de la ciudad cuenta con su propio Programa Parcial de Desarrollo, pues las particularidades de transformación en esta parte de la ciudad los predios que anteriormente eran únicamente habitacionales han pasado a tener comercio y/o servicios en su planta baja, mientras que otros más han optado por únicamente ofrecer de lleno servicios y/o comercio, y su cercanía con el complejo cultural del WTC, lo vuelven una zona altamente atractiva para desarrollar el uso de hotel de primer nivel.

La normatividad vigente en materia de uso de suelo que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, le otorga a la Colonia Juárez una

amplia gama de usos de suelo permitidos y densidades de construcción, pero que limita el uso de hotel y sus servicios complementarios en los Corredores Urbanos que limitan la colonia, basados en la lógica de que eran estos corredores los que tenían en su momento las condiciones físicas para soportar este tipo de proyectos, condición, que como se ha expuesto, ha cambiado positivamente en los últimos años generando en toda la Colonia condiciones urbanas inigualables en la Ciudad.

Por tal motivo, se considera que toda la Colonia Nápoles (tanto sus corredores que la limitan como el interior de la misma), tiene las condiciones urbanas, de infraestructura y de comunicación para promover proyectos de máxima calidad ligados al servicio de hospedaje de primer nivel, además de que existe la demanda de dichos servicios para aprovechar las condiciones descritas.

Con lo anterior se visualiza que es factible fomentar la consolidación del proyecto pretendido como un eje definido con vocación turística y de servicios y que se promueve continuar con la renovación de la Colonia que se estructura como un Subcentro Urbano moderno y atractivo para la Ciudad.

#### *b. Propuesta de solución*

Como se analizará y comprobará en la presente iniciativa y fundamentado con el Estudio Técnico Justificativo que la acompaña, la puesta en marcha del proyecto pretendido promueve el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo de la Alcaldía y de su programa Particular, por lo que los Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el programa Parcial vigente que, en términos generales, promueve la mezcla de usos, y la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía, generen empleos y reconozcan el valor patrimonial de la Alcaldía, de forma que el proyecto propuesto se alinea con estos objetivos.

De igual forma el propio Programa General de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México establece políticas de desarrollo y consolidación de la Ciudad que muestran la viabilidad de la modificación que se requiere para llevar a cabo el proyecto que se presenta en este estudio y cuya ejecución, no hará más que reforzar la visión de consolidación y desarrollo económico propuesto por el Gobierno para esa zona de la Ciudad.

Por lo tanto, el presente estudio analiza y justifica la viabilidad de llevar a cabo la modificación del uso de suelo para el predio que nos ocupa con la finalidad de incluir en la lista de usos permitidos dentro de la zonificación HO que le aplica, el uso de suelo para “Hotel” y servicios complementarios al mismo, de manera tal que pueda desarrollarse el proyecto pretendido para consolidar un proyecto de hotel en el predio que nos ocupa.

Así pues, se requiere promover la **modificación del programa parcial de desarrollo urbano Nápoles, ampliación Nápoles, nochebuena y ciudad de los deportes del programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Benito Juárez, que se ratifica como parte del decreto que contiene el programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación del distrito federal en Benito Juárez, aprobado por la h. asamblea legislativa del distrito federal y publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 6 de mayo de 2005, con objeto de permitir el uso de hospedaje y servicios complementarios al mismo y permitir una intensidad constructiva en hasta 1,783.13 m<sup>2</sup> distribuido en 9 niveles del predio ubicado en la av. filadelfia no. 42, colonia Nápoles, alcaldía Benito Juárez**

Vale la pena resaltar que el programa parcial vigente para la Col. Nápoles que se pretende modificar identifica la nueva vocación de la colonia y lo potencia determinado la zonificación HM, HO y HC para toda la colonia y alturas que van de los 2 a los 40 niveles, lo que sin duda la hace una zona con vocación de desarrollo y por su ubicación la colocan como una zona abastecedora de servicios y comercios complementarios a los usos del corredor Insurgentes y al complejo cultural del WTC.

Las recientes intervenciones dentro de la colonia, así como en su interior la han vuelto un centro atractivo que no solo es aprovechado por los habitantes de la Ciudad como zona recreativa o de congregación, sino también por los turistas y usuarios cotidianos que trabajan en las cercanías y utilizan la zona de esparcimiento. Esto ha generado que el valor de la zona se incremente y se vea con una vocación de aprovechamiento distinto.

Esta intervención y su positivo resultado en la colonia ha venido a reforzar la idea de estructurar la avenida filadelfia y el interior de la colonia Nápoles como un elemento urbano – turístico de importancia para la Ciudad, por lo que su renovación y consolidación de nuevos proyectos mixtos dan sentido a esa nueva vocación del sitio.

Todas estas condiciones de la normatividad y la mejora del espacio urbano, aunado a la buena comunicación que existe por diversos medios de transporte para llegar a la zona, lo convierten en un polo atractor del desarrollo inmobiliario que se verá beneficiado con el proyecto que se analiza que además propone un uso totalmente compatible en la zona y que dotará de un servicio de primer nivel en la Colonia.

#### **IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS**

Para resolver la problemática planteada, se promueve la Iniciativa de Decreto en materia de reforma a las disposiciones del PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, que se ratifica como parte del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2005, basado en lo siguiente:

El Programa Parcial establece, como uso permitido para hoteles, moteles y albergues una zonificación HM, la cual únicamente está establecida sobre el corredor Insurgentes, por lo que se restringe el uso de hotel para el corredor insurgentes negando la vocación de servicios que existe al interior de la colonia Nápoles.

Lo anterior, representa que, sin variar que las zonificaciones HO, y HC (Habitacional con Oficinas y Habitacional Mixto) permitan otra gama de servicios, estas no permiten desarrollar el uso hotel, a pesar de que existen las condiciones para desarrollar este tipo de usos al interior de la colonia.

En este sentido se precisa, que la demanda de este tipo de servicio de primer lugar se ve reflejada en la cantidad de hoteles que hay al interior de la colonia, entre los que destacan los siguientes:

<b>NOMBRE DEL HOTEL</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
<b>Hotel Vermont</b>	Vermont 29, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX

<b>TRYP by Wyndham Mexico City World Trade Center Area</b>	Viad. Pdte. Miguel Alemán Valdés 14, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Niu Living WTC, Modern Serviced Apartments Mexico City</b>	Ohio 40, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Hotel Rey</b>	Viad. Pdte. Miguel Alemán Valdés 9, código 2, Col del Valle Centro, Benito Juárez, 03100 Ciudad de México, CDMX
<b>Hotel Novit</b>	Av. Insurgentes Sur 635, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Hotel BelAir Unique Mexico City WTC, Trademark by Wyndham</b>	Dakota 95, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Del Parque Suites</b>	Chicago 99, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Nápoles Condo Suites</b>	Chicago 99, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>FlowSuites WTC</b>	Av. Del Parque 24, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Chicago Suites WTC</b>	95 Dakota Torre C Nucleo B Departamento 1001, Indianapolis 46, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Nebraska Suites WTC</b>	Nebraska 160-1, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Habitación en la colonia Nápoles</b>	30, C. Nueva York 103b, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Isaaya Hotel Boutique by WTC</b>	Dakota 155, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>JTowers</b>	C. Texas 17, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>HOTEL BOUTIQUE DAWAT WTC</b>	C. Nueva York 154, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>ALIA INN BOUTIQUE</b>	C. Nueva York 178, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Pennsylvania Suites</b>	C. Pensilvania 127, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX

En la página 213 del Programa Parcial se encuentra la tabla “**Tabla de Usos del Suelo**”, que señala lo siguiente:

			H	HO	HC	HM	CB	E	EA
SERVICIOS	ENTRETENIMIENTO	Centros nocturnos, discotecas y billares							
		Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y videobares							
		Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinescópicas							
	RECREACION SOCIAL	Centros de convenciones							
		Centros culturales y casas de la cultura							
		Clubes de golf y pista de equitación							
	DEPORTES Y RECREACION	Clubes sociales, salones para banquetes y salones para fiestas infantiles							
		Lienzos charros y clubes campestre							
		Centros deportivos							
	ALOJAMIENTO	Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro							
		Boliches, pistas de patinaje cubiertas							
	POLICIA	Hoteles, moteles y albergues							
		Casetas de vigilancia							
	BOMBEROS	Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía							
		Estación de bomberos							
	RECLUSORIOS	Centros de readaptación social y de integración familiar y reformatorio							
	EMERGENCIAS	Puestos de socorro y centrales de ambulancias							
	FUNERARIOS	Cementerios y crematorios							
		Agencias funerarias y de inhumación							
	TRANSPORTES TERRESTRES	Terminales de autotransporte urbano y foráneo							
Terminales de carga									
Estaciones del sistema del transporte colectivo									
		Estacionamientos públicos							

Lo anterior representa que la autorización para usos de Hotel como el pretendido en el proyecto que se analiza, se limita a los denominados “Corredores Urbanos”, puesto que la zonificación HM esta limita al corredor de insurgentes, haciendo inviable su desarrollo en el predio que nos ocupa.

Ahora bien, de acuerdo con los demás parámetros asignados por la **Zonificación Secundaria HO/6/20** que le aplica al predio en estudio podemos establecer lo siguiente:

Al predio en análisis se le asigna la **Zonificación Habitacional con Oficinas (HO)** con 6 niveles de altura respetando el 20% de la superficie como área libre y contemplando el 80% como desplante máximo, lo que para el caso del predio que se analiza representa lo siguiente:

	Superficie del terreno	Zonificación	Área libre		Área de desplante		Superficie Máx. Const	CUS
			M2	%	M2	%		



<b>NORMA</b>	278.53	HO/6/20	55.71	20%	222.84	80%	1,337.08 m2	4.8
--------------	--------	---------	-------	-----	--------	-----	-------------	-----

Lo anterior representa que en el predio bajo estudio es factible lograr hasta 1,337.08 m2 de construcción habitable a la que se le pueden asignar una serie de usos de tipo de servicios, sin embargo el uso para hotel, que se encuentra limitado al corredor de Insurgentes y algunos predios al interior de la colonia.

Con base en lo anterior, mediante la presente iniciativa se busca promover la modificación del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EN SU DÉCIMA SEGUNDA ÉPOCA NO. 116 EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2002 QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 6 DE MAYO DE 2005, PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN AV. FILADELFIA NO. 42, COLONIA NÁPOLES, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, DE ESTA CIUDAD, para que se le se establezca como PERMITIDO el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al mismo, así como permitir su intensidad constructiva en hasta 9 niveles, para desarrollar un total de 1,783.13 m2**

**Con lo anterior se permitirá el desarrollo del proyecto de usos de servicios pretendido que incluye, el uso de hotel y servicios complementarios al mismo en una intensidad de construcción en hasta 1,783.13 m2, respetando siempre el área libre y el área de desplante correspondiente de acuerdo con su zonificación secundaria aplicable de HO/6/20.**

## **V. RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO**

Las características urbanas de la colonia Nápoles han variado en los últimos 10, en gran medida por los cambios de usos de suelo que han pasado de lo habitacional a lo habitacional mixto, habitacional con servicios o servicios, que han modificado la dinámica de la zona, y con ello, posicionando esta zona como altamente turística, lo que ha a su vez a impulsado la inserción de nuevos usos y construcciones que han aprovechado la ubicación de la colonia, pues la cercanía que tiene con la av. de los insurgentes y con el complejo cultura WTC, impulsa nuevo desarrollos de servicios en esta zona.

Esta evolución que la colonia ha tenido, se basa en el potencial constructivo que se le concede al corredor Insurgentes, sin embargo, se limita el potencial de uso y aprovechamiento al interior de la colonia, pues los usos HC y HO, no permiten el uso de hotel, a pesar de que es un uso altamente demandado al interior, y permitiendo este uso para los límites de la colonia.

Para analizar y comprobar el crecimiento y evolución de la colonia Nápoles basta con analizar las estadísticas oficiales del INEGI que demuestran que la Colonia Nápoles, (como el resto de la Ciudad Central), sigue perdiendo población total, y crece la población relacionada con las actividades económicas de comercio y oficinas que se siguen consolidando en toda la zona central de la Ciudad.

La Colonia Nápoles cuenta con las condiciones ideales para seguir evolucionando y consolidarse como un subcentro de servicios y comercio mezclado con viviendas que se beneficiarán de la localización y buena comunicación de la zona.

Este proceso de transformación positiva y consolidación sería más rápido si no se encontraran limitantes de aprovechamiento como lo es la limitante del uso de hotel al interior de la colonia, cuando su vocación es precisamente de servicios. La colonia es un ejemplo de que la autorización de un uso como el pretendido

promovería mayor número de proyectos, que demandarían otros usos y servicios complementarios y por lo tanto acelerarían el proceso de evolución y consolidación de la colonia.

Dada esta condición, se considera viable la modificación al Programa Parcial que se promueve para que se autorice al predio específico el uso de hotel y servicios complementarios al mismo en hasta 9 niveles, considerando las siguientes características de los factores que a continuación se desarrollan:

### **a. Factores económicos**

El gobierno de la Ciudad Alcaldía tiene programada la acción deliberada y comprometida con los sectores productivos e instancias de gobierno de la Alcaldía, para que participen en el fomento de las actividades económicas viables para el desarrollo de la economía de la Ciudad, incrementando el empleo y preservando el medio ambiente.

Establece que son actividades económicas sujetas a fomento las relacionadas con el desarrollo urbano y medio ambiente, principalmente aquellas que se ubiquen en zonas de fomento económico; que generen empleos y que implementen el uso eficiente de agua y energéticos y servicios que proporciona la Ciudad.

Promueve el impulso en forma sostenida de nuevas fuentes de empleo y conservar las ya existentes;

Fomentar la inversión productiva y la competitividad de las empresas generando un entorno favorable para las actividades económicas.

Fomentar la modernización y dinamismo de las actividades económicas, en concordancia con las políticas y estrategias de desarrollo económico.

Alentar la competitividad para lograr que los trabajadores sean altamente productivos y competitivos, para lo cual se deberá: generar empleos estables, bien remunerados, en igualdad de condiciones para hombres y mujeres, orientados hacia los sectores más vulnerables y proporcionándoles seguridad social.

Y para lograr esos objetivos instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, para que en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda,

se determinen promuevan e impulsen, en el ámbito de su competencia, las zonas de fomento económico, las cuales serán los espacios territoriales comprendidos en las áreas de actuación que señalan la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el propósito de impulsar programas de fomento económico, proyectos de inversión y, en general, actividades económicas.

La zona en estudio es sin duda un polo de potencial de desarrollo económico potenciado por el uso de suelo de la zona y es sin duda un sitio idóneo para cumplir estos objetivos en materia de fomento económico, por lo que revisando los efectos del proyecto en la zona es factible concluir que se cumplen adecuadamente con la inserción del proyecto de usos de servicios (hotel y servicios complementarios a este)

que se revisa en este estudio.

## **b. Factores ambientales**

En la actualidad, existe un compromiso gubernamental de promover la sustentabilidad de la Ciudad de México y sienta las bases para la conservación y buen uso de los recursos naturales, así como para la protección del medio ambiente en beneficio de la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros de la Ciudad.

Para lograr lo anterior, establece entre otros, los siguientes objetivos:

- a) Mejorar el Paisaje Urbano y Promover el Crecimiento de las Áreas Verdes y espacios públicos urbanos;
- c) Lograr el Control de la Contaminación y el Mejoramiento de la Calidad del Entorno;
- d) Realizar un Manejo Sustentable de los recursos de la Ciudad como lo son la energía, el agua los residuos;

Para lograr lo anterior propone la autoridad implementar

- Manejo Sustentable de los Recursos Naturales y la Biodiversidad;
- Retribución por Mantenimiento de los Servicios Ambientales;
- Contener el crecimiento de la Mancha Urbana

- Consolidar el aprovechamiento de los recursos subutilizados;
- Ampliación y Manejo de Áreas Verdes Urbanas;
- Mejoramiento de la Calidad del Aire:
- Promoción y Patrones de Movilidad Amigables con el Ambiente y Consumo Sustentable,
- Promoción de una Cultura Ambiental; Corresponsabilidad Social en la Resolución de los Problemas Ambientales;

De la revisión de estos objetivos y medios para lograrlos, se establece que la inclusión del proyecto analizado apoyará el cumplimiento de dichos objetivos y programas pues se revitalizará el predio involucrado con un proyecto moderno que considerará en su construcción y funcionamiento todos los elementos que por norma le exigen contemplar elementos de ahorro y reuso de recursos y se apegará a los diversos programas y acciones que le imponga la autoridad como medidas de mitigación de sus efectos en el entorno ayudando al cumplimiento de estos objetivos en materia ambiental.

La baja oferta de cajones de estacionamiento que tendrá el proyecto (en cumplimiento de los nuevos criterios en la materia), generarán sinergia positiva pues la zona se ve dotada de estacionamientos públicos que podrán ser utilizados por el proyecto pretendido, con los consecuente efectos positivos en la reducción de vehículos que absorbe el proyecto, además de contar con excelentes medios de transporte público que abastecen adecuadamente la zona promoviendo la nueva cultura ambiental.

Dado que el proyecto contempla la implementación de sistemas ahorradores de agua, de captación y reuso de agua pluvial, de tratamiento y reuso de agua residual, de ahorro de energía y durante el funcionamiento, programas entre los usuarios y habitantes de conciencia ecológica, sin duda será un ejemplo de la promoción de la cultura ambiental que se busca promover en el Programa y por lo tanto, se hace compatible el proyecto pretendido con los objetivos descritos.

### **c. Factores sociales**

El Programa Parcial establece como objetivo evitar el despoblamiento de la zona y con ello, ceder espacios a las actividades comerciales y de servicios, es por ello que

se plantea ordenar el crecimiento poblacional a través de una política de redensificación equilibrada en áreas destinadas a vivienda y a usos mixtos

Con base en lo anterior, el programa propone las siguientes medidas:

- Redensificación a través del impulso de la vivienda en predios subutilizados.
- Promoción del crecimiento comercial y de servicios, únicamente sobre los corredores comerciales ya establecidos, es decir, sobre la Av. de los Insurgentes, en los ejes 5 y 6 Sur, en las arterias como Dakota, Pennsylvania, Nueva York, Nebraska **y Filadelfia**, considerando que estas zonas resultan más atractivas al inversionista, el costo del suelo es más alto y es donde se tiene un menor impacto sobre las áreas habitacionales.
- Diversificación del uso del suelo en los corredores urbanos, donde las plantas bajas **puedan ser utilizadas para comercio o servicios**, y los niveles superiores para oficinas y/o vivienda, según sea el caso.
- Implementar proyectos ordenadores con espacios públicos amplios, diseñados con criterios de sustentabilidad y habitabilidad que fortalezcan la cohesión y el arraigo social;
- Salvaguardar el carácter equitativo del desarrollo social, priorizando a la población residente de la demarcación en la ocupación de la vivienda nueva o restaurada y la oferta de empleos a los mismos.

De manera general se observa que el programa busca promover una mayor intensidad sobre los corredores y vías principales, y la consolidación de centros de barrio hacia el interior de las colonias.

La vocación de Subcentro urbano definido y potenciado por el Programa Parcial para la colonia Nápoles se verá altamente reforzado y consolidado al momento de permitir el desarrollo de un proyecto de uso de servicios como el pretendido pues será un elemento estructurador de dicho subcentro al desarrollarse justo sobre la calle de Filadelfia, y muy cercano al corredor Insurgentes.

De lo anterior, se puede concluir que la inserción del proyecto con uso de hotel que se analiza es sin duda un elemento que servirá para dar cumplimiento a todas las políticas y estrategias que en materia de desarrollo social y económico que se proponen para la Alcaldía aunado a que las condiciones funcionales de la zona de estudio favorecen la inserción de este proyecto en un ambiente social adecuado y que se verá beneficiado de la actividad propuesta.

## d. Factores demográficos

La Alcaldía Benito Juárez, presenta desde la década de 1980 un fenómeno de despoblamiento, el cual se ha ido revirtiendo a partir del año 2000, gracias a las políticas de repoblamiento que adoptó la ciudad Central en el año mencionado.

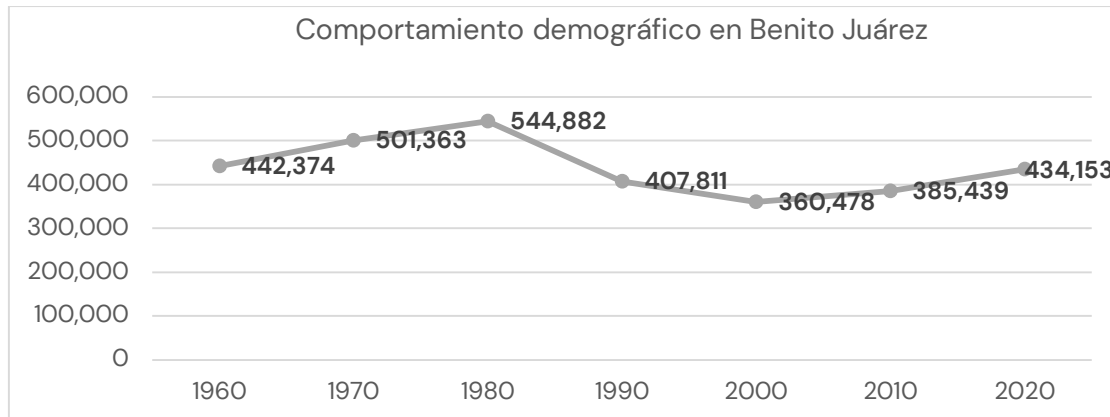
En el año de 1980 tenía una población de 544,882 habitantes, y para 1990 su población decreció a 407,811 habitantes bajando su tasa de crecimiento poblacional a -0.25, lo que en gran medida se explica por el sismo de 1985. Esta situación empezó a modificarse a partir de la implementación de las nuevas políticas de repoblamiento de la ciudad central el año 2000, y mediante las cuales, se observa en cierta medida su éxito.

A partir de este año su población ha ido recuperándose, por ejemplo, para el período de 2000-2010, hubo un pequeño aumento en su población con una tasa del 0.07, y para al año 2020, hubo otro aumento en su población de 0.13

AÑO	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
<b>POBLACIÓN CDMX</b>	4,862,562	6,874,174	8,831,039	8,235,744	8,605,239	8,851,080	9,209,944
<b>POBLACIÓN BENITO JUAREZ</b>	442,374	501,363	544,882	407,811	360,478	385,439	434,153
<b>TASA DE CRECIMIENTO</b>	--	0.13	0.09	-0.25	-0.12	0.07	0.13

El cuadro muestra el fenómeno de despoblamiento de la Alcaldía Benito Juárez mencionado previamente, lo que se explica a partir de los cambios de usos de suelo por las que ha transitado la alcaldía, el terremoto del 85, así como a las políticas territoriales que los distintos gobiernos han implementado.

En la década de los años sesenta empezaron a presentarse cambios en los usos del suelo, principalmente hacia usos comerciales y de servicios, por lo que se empezaron a tercerizar las actividades económicas y se incrementó el valor del suelo, lo que ocasionó mayor número de población flotante y la expulsión de sus habitantes hacia otras zonas de la ciudad y a los municipios conurbados del Estado de México. Más adelante, en el año 2000, con las políticas de repoblamiento de la ciudad central, se observa una recuperación paulatina en su población



Lo anterior se traduce en una clara muestra de la tendencia de la zona de su despoblamiento a partir de la década de los ochenta, después del sismo del 85, cuando la población se dirigió a otras zonas de la ciudad, y la consolidación de nuevos usos de suelo, en los que se destacaron las oficinas y otros servicios.

Cabe aclarar que esta tendencia es el resultado de la implementación de las diversas zonificaciones en la alcaldía , y de forma particular al caso que nos ocupa, se debe a la zonificación HM (habitacional mixto) sobre la Av. de los Insurgentes, y de las zonificaciones HO (Habitacional con Oficinas) y HC (habitacional con comercio en planta baja) ubicados en corredores secundarios como lo son: calle Dakota, Filadelfia y Nueva York, sin embargo estas zonificaciones restringen el uso de hotel, a pesar de reconocer su valor y potencial para atraer inversionistas

Por supuesto que la zona tiene condiciones de infraestructura y servicios bastos para la vivienda, pero la localización de otro tipo de los servicios y comercios que complementan la vivienda se ubican a distancias considerables para los habitantes cotidianos.

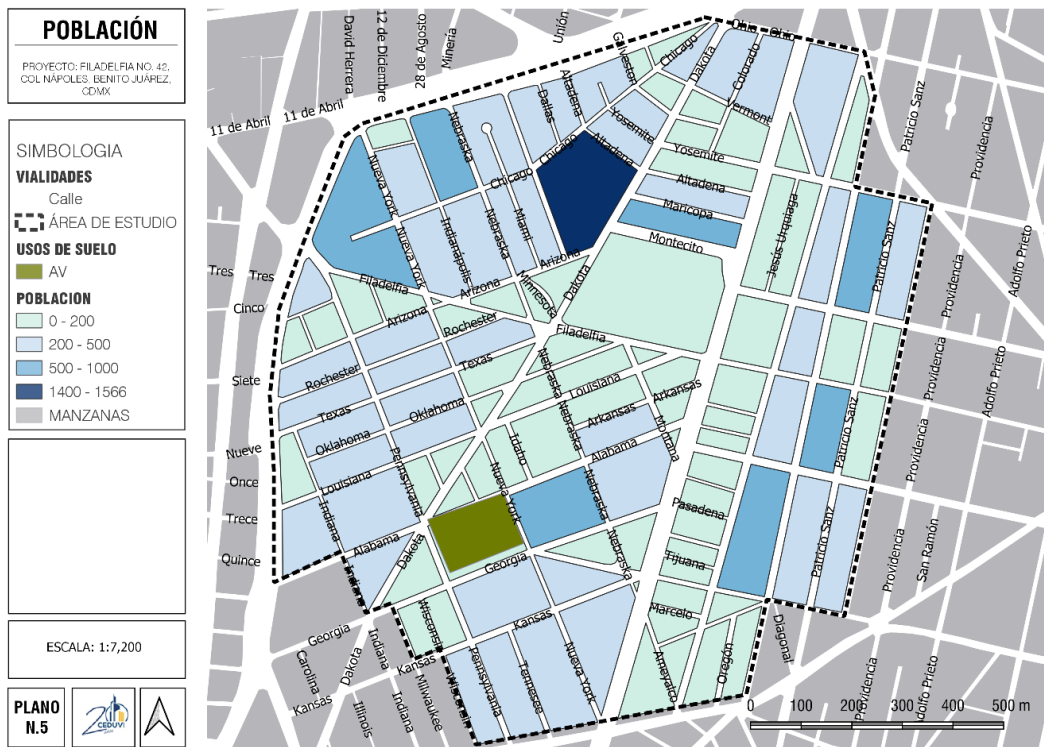
Actualmente, la alcaldía Benito Juárez, con base en el censo de población y vivienda del INEGI 2020, se posiciona como la novena demarcación en la ciudad de México por población absoluta, con una población de 434,153 habitantes, de los cuales 232,032 son mujeres, lo que representa el 53.44%% de la población total de la alcaldía, y 202,121 hombres, lo que representa el 46.55% de la población total de la alcaldía. Tiene una densidad de población de 14,352.9 habitantes por Km<sup>2</sup>

El rango predominante de edad es de los 30 a 34 años de edad, seguido del rango entre los 35 y 39 años, por lo que la población mayoritaria es adulta joven y de lo



cual se desprende que tenga un crecimiento económico alfo frente a otras alcaldía. En este sentido, se reporta que tiene un índice de desarrollo económico del 0.58, y un índice de desarrollo social del 0.94, y que aporta una participación en el PIB local de 7.21%, y que su principal vocación productiva, es en edificación y construcción de obras.<sup>1</sup>

Mientras que en la zona bajo estudio se reporta un total de 24,106 personas, lo que representa el 5.55% de la población de la alcaldía Benito Juárez. La población que aquí habita tiene una densidad de 172.88 personas por hectárea, y su distribución en el territorio se visualiza de la siguiente forma:



Plano. Distribución de la población absoluta por manzana. Fuente: elaboración propia, basado en datos del INEGI 2020

De este plano se destaca que las zonas que tienen una menor cantidad de población se tratan de manzanas en las que hay una gran cantidad de oficinas y servicios, mientras que las manzanas que cuentan con una mayor población son principalmente de tipo habitacional, lo que sugiere las manzanas que rodea al WTC, ofertan una serie de servicios complementario a este complejo. En este

<sup>1</sup> <https://www.sedecu.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/resultados-del-censo-pob-y-viv-2020-1.pdf>

sentido, el predio bajo análisis al encontrarse frente al WTC, lo vuelve un espacio idóneo para ofertar servicios de hospedaje de primer nivel.

En cuanto a la actividad económica de la zona, con base en el directorio estadístico de unidades económica (DENUE), en su versión de noviembre del año 2022 se obtuvo que esta zona cuenta con un total de 2,753 actividades económicas, y las 20 principales actividades que se desarrollan en el área bajo estudios son las siguientes:

No.	ACTIVIDAD ECONÓMICA	CANTIDAD
20	Comercio al por menor en minisupers	29
19	Suministro de personal permanente	30
18	Asociaciones y organizaciones civiles	31
17	Consultorios de medicina general del sector privado	31
16	Comercio al por mayor de mobiliario, equipo e instrumental médico y de laboratorio	32
15	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores	33
14	Servicios de ingeniería	33
13	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas	36
12	Agencias de publicidad	40
11	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	58
10	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares	61
9	Consultorios de medicina especializada del sector privado	62
8	Salones y clínicas de belleza y peluquerías	78
7	Servicios de diseño de sistemas de cómputo y servicios relacionados	87
6	Servicios de contabilidad y auditoría	91
5	Consultorios dentales del sector privado	96
4	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	134
3	Servicios de consultoría en administración	137
2	Banca múltiple	140
1	Bufetes jurídicos	142
	Resto de actividades económicas	1,372
	<b>TOTAL</b>	<b>2,753</b>

Lo que demuestra que si bien es una zona primordialmente habitacional, también cuenta con una serie de servicios, que ha caracterizado esta zona de la ciudad en este sentido, se resalta que muchos de los usos que aparentemente son de habitación, se tratan de consultorios.

Así pues, la tendencia comprobada con los resultados de los censos de población en los últimos 20 años muestra la transformación de la zona por expulsión de población habitante y la llegada de nuevos servicios y comercios que se respaldan en la vocación del uso de suelo de la zona.

Lo anterior se traduce en una natural tendencia a la expulsión de población habitante para dar paso al aprovechamiento de esos lotes con nuevos proyectos de oficinas y servicios que dominan la zona,

El efecto natural de la tendencia del crecimiento urbano de las zonas con potencial de desarrollo de la Ciudad como lo es la colonia Nápoles, aunado al buen potencial del uso de suelo y la demanda de espacios para giros del sector terciario, generan las condiciones positivas para la inserción de nuevos proyectos de servicios, entre los que se ubican los servicios de hospedaje como el caso del Hotel pretendido.

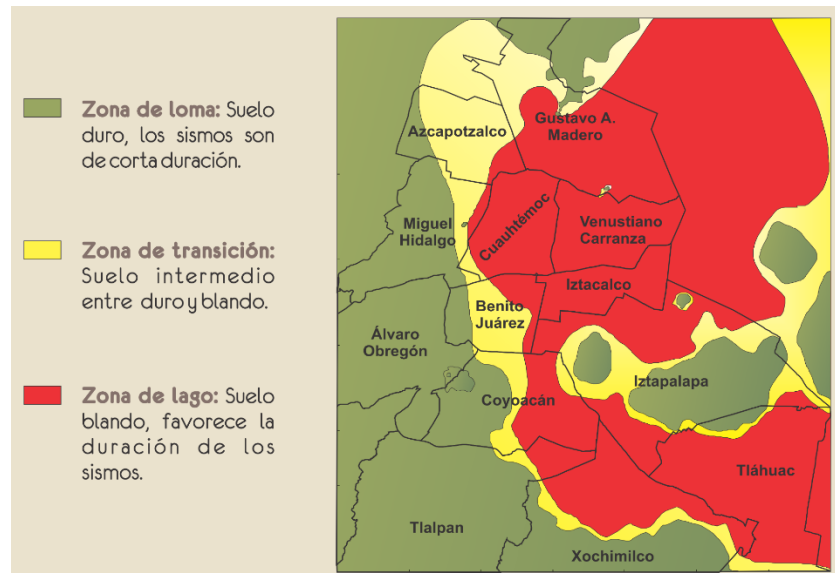
#### e. Factores de riesgo <sup>2</sup>

##### ❖ *Riesgos de origen geológico*

De acuerdo con la zonificación, desde el punto de vista estratigráfico, la Ciudad de México presenta tres tipos de zonas: Zona I de Lomas, conformada por grava, arenas, bloques, basaltos y piroclásticas; Zona II de Transición, conformada por arcilla, arena y grava y Zona III, la Lacustre conformada por tobas, limos, arcillas y arenas finas.

---

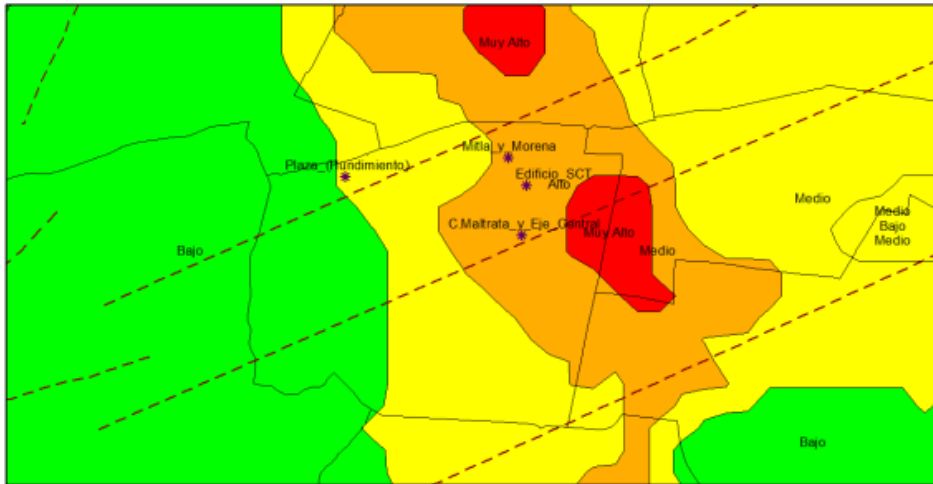
<sup>2</sup> Información obtenida del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México. Con información actualizada de la Subdirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, Secretaría de Obras y Servicios y Subdirección de Riesgo y Vulnerabilidad Urbana.



**Imagen.** Tipos de suelo en la CdMx. Obtenida de: <https://blogcires.mx/tag/tipos-de-suelo-en-el-distrito-federal-y-zona-metropolitana/>

La alcaldía Benito Juárez se encuentra en una zona plana, con pendiente del terreno entre 0 y 2%, la elevación promedio de la demarcación es de 2,200 msnm. Según lo indica el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

Con base en el Atlas de Riesgo de la alcaldía Benito Juárez en su versión 2012, se estableció que esta presenta una alta variabilidad espacial en términos de la distribución de los niveles de peligro sísmico. Hacia el poniente se localiza una franja de peligro medio; debido a su posición en la porción extrema del piedemonte de la Sierra de las Cruces. Ya en el área en donde se localiza su porción lacustre los niveles de peligrosidad aumentan, siendo hacia el centro de la ciudad de México, alto y muy alto. Sin embargo esta situación no implica necesariamente una posición desmedida de vulnerabilidad. En contraste se tiene que esta parte del Distrito Federal cuenta con un buen nivel de instrumentación de registro sísmico y de estaciones acelerométricas; lo cual impone un mejor conocimiento del subsuelo de la delegación.

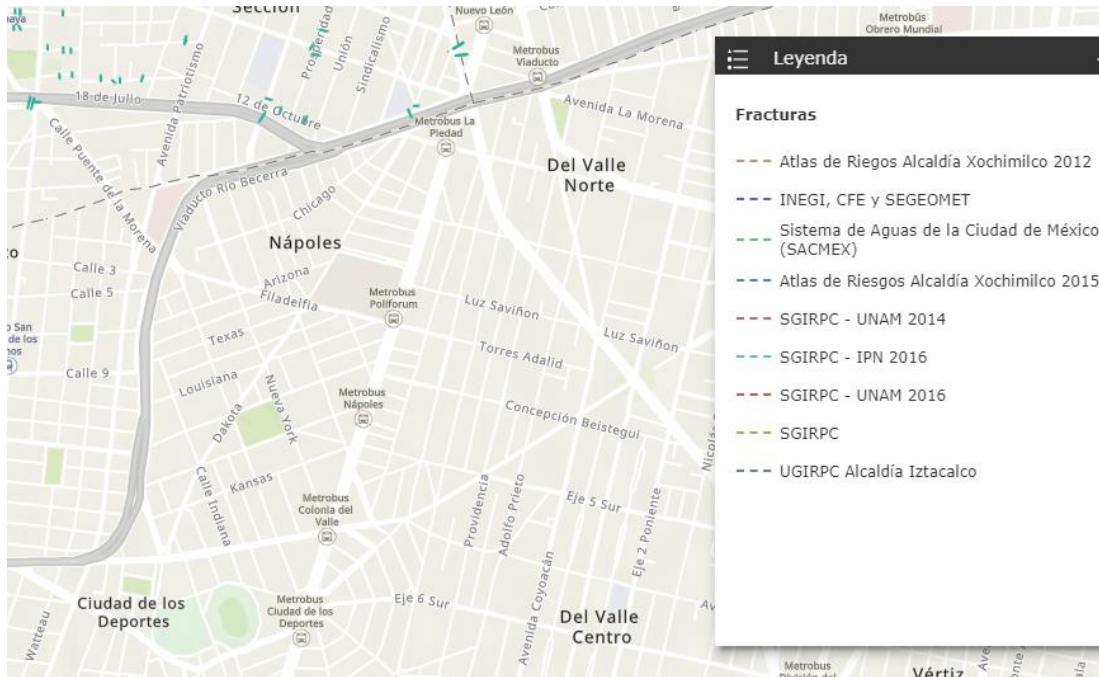


**Imagen.** Mapa de riesgos sísmicos. **Fuente:** Atlas de Riesgo de la alcaldía Benito Juárez en su versión 2012

Bajo estas consideraciones, la edificación debe cumplir con los lineamientos de seguridad estructural del Reglamento de Construcciones vigente y, en su caso, emitir las recomendaciones e instrucciones correspondientes.

Gracias a los actuales criterios normativos, los parámetros de diseño de estructuras y la vigilancia de la autoridad especializada en la materia, se puede prever que un proyecto nuevo superará cualquier contratiempo que dicha condición de vulnerabilidad en esta materia le genere, garantizando a seguridad estructural de la edificación y por lo tanto minimizando bastamente esta posibilidad de riesgo.

Una edificación como la pretendida para el proyecto de usos de servicios que incluye el uso de hotel debe por norma, superar cualquier criterio de seguridad en la materia, lo que garantiza la minimización del riesgo en este sentido.



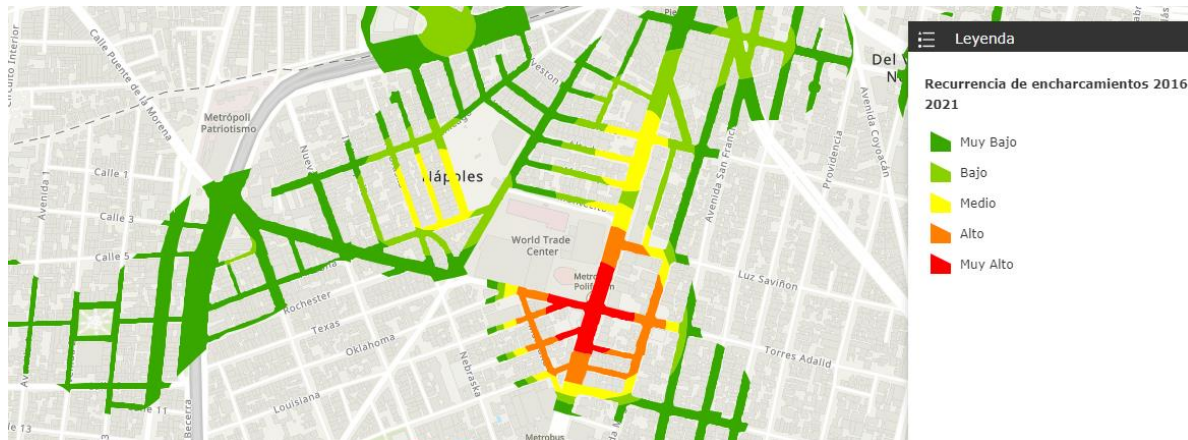
Fracturas en la zona bajo estudio. **Fuente:** Elaboración propia con base al portal del visor del atlas de riesgos de la Secretaría de gestión Integral de riesgos y Protección Civil

De acuerdo con el visor del Atlas de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo y Protección civil SGIRPC, en el área de influencia NO existen fracturas, por lo que estas no representan una amenaza a la población o al proyecto pretendido.

### ❖ *Riesgos de origen hidrometeorológicos*

Los procesos que ocasionan este tipo de riesgo tienen una incidencia periódica en determinadas zonas produciendo fenómenos destructivos a partir de granizadas, lluvias torrenciales e inundaciones.

Las inundaciones se presentan, cuando a partir de las precipitaciones, el terreno se satura o invade de agua debido principalmente a la insuficiencia de drenaje.



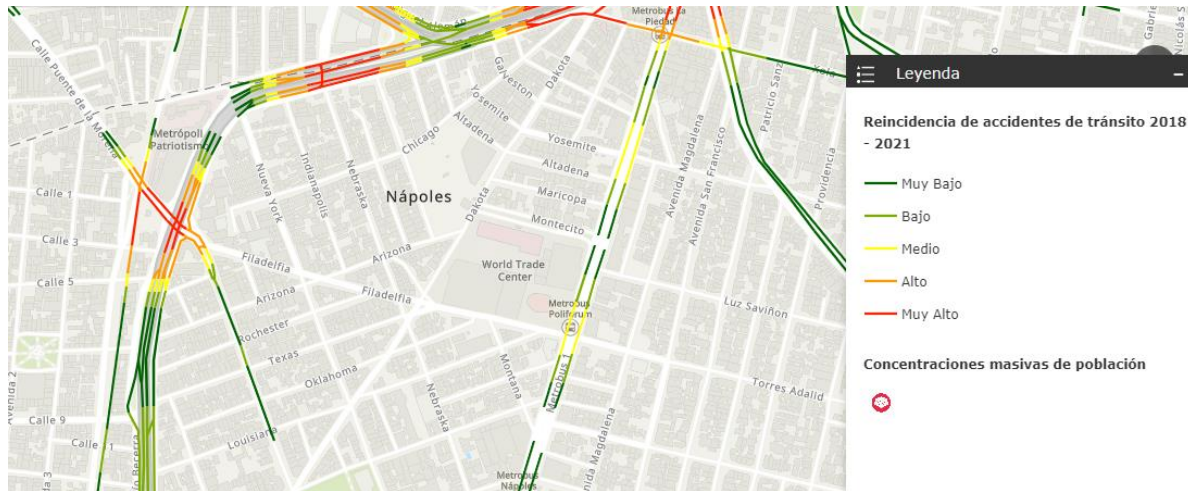
Recurrencia de encharcamientos. **Fuente:** elaboración propia con base en el portal del visor del atlas de riesgos de la Secretaría de gestión Integral de riesgos y Protección Civil.<sup>3</sup>

En la zona bajo estudio este es uno de los riesgos que se prestan, sin embargo su incidencia es baja sobre el predio que nos ocupa, si bien se reconoce que la incidencia de este tipo de incidente es muy alta en la intersección de av. de los insurgentes y el WTC es muy alta, sobre el predio que nos ocupa su incidencia es muy baja

### ❖ *Riesgos de origen socio organizativos*

Estos fenómenos son generados por las distintas actividades realizadas por los ciudadanos asociados con los procesos de desarrollo económico, político, social y cultural. Este tipo de fenómenos se dan en grandes concentraciones de población, provocando la suspensión de funciones de un sistema de subsistencia (vías de comunicación, electricidad, sistema de servicios, medios y otros).

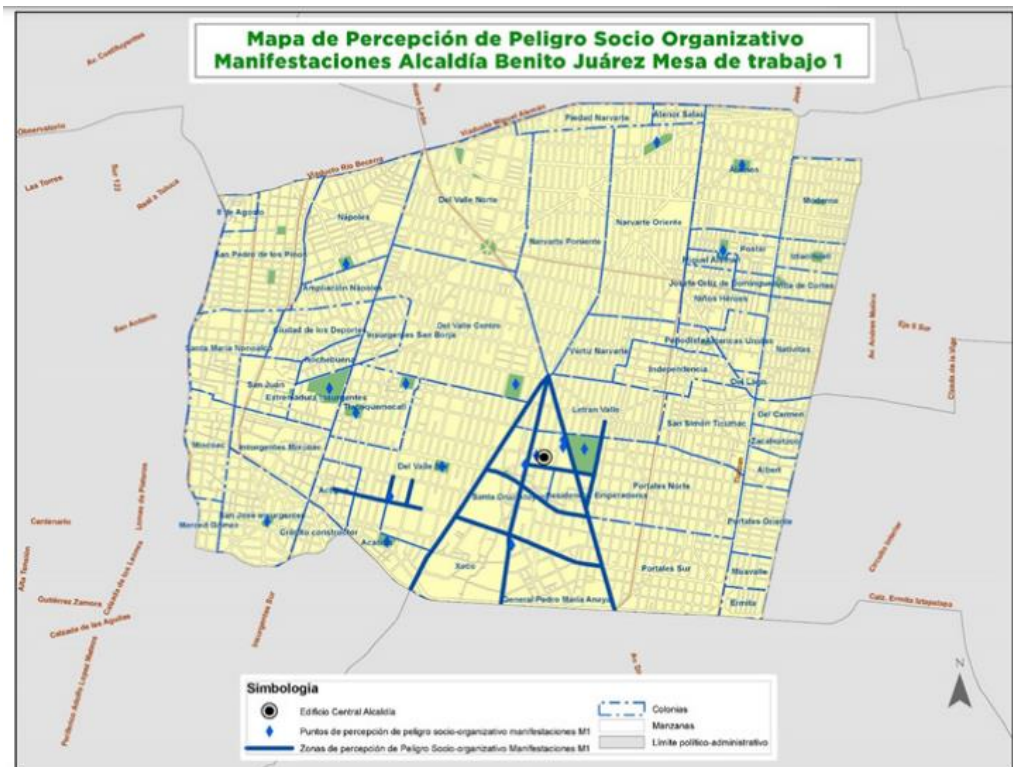
<sup>3</sup> Para mayor información, revítese <https://www.atlas.cdmx.gob.mx/analisisn2/>



En la zona de influencia del proyecto, con base en el visor no se ubica concentraciones de personas, en el nodo de insurgentes y Av. filadelfia, aunque si se manifiestan incidencias de transito de tipo medio, y con una gran incidencia en la intersección de Av. filadelfia con Ala Av. Rio Becerra

Por otro lado, con base en el Mapa de percepción de peligro socio-organizativo (manifestaciones) de la Alcaldía Benito Juárez (Mesa de trabajo 1), del Informe del taller de Gestión Integral de Riesgos para la construcción de resiliencia en la Ciudad de México, en la alcaldía Benito Juárez, la zona cercana al WTC, no se percibió con peligro socio organizativo.





Los riesgos enmarcados en el estudio, como lo son las fracturas, no se encuentran dentro de la zona bajo estudio, el riesgo por encharcamiento por lluvias es muy bajo a nulo sobre el predio que nos ocupa y dentro de los riesgo socio-organizativos, solo se encontró la cercanía que tiene con el WTC, sin embargo con base en el visor del atlas de riesgos de la Secretaría de gestión Integral de riesgos y Protección Civil y con base en el mapa de percepción de riesgos socio organizativos, no se ubicó o se percibió como riesgo este complejo, por lo que de forma general se ha determinado que el predio tiene un índice de riesgo muy bajo.

## **VI. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA YA SEA QUE PROVENGAN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, O DE CUALQUIER OTRA FUENTE DE INFORMACIÓN VERIFICABLE;**

El comportamiento demográfico en la Ciudad Central, muestra en términos generales una disminución de su población, y la alcaldía Benito Juárez sigue esta misma tendencia, lo cual presenta una dinámica de despoblamiento lo que tiene lógica al pensar que se trata de una de las zonas más céntricas de la Ciudad y que

vive la lógica urbana del desplazamiento al incrementar el valor de la tierra dando paso a nuevos usos como lo son los comercios y servicios que ahora pueden verse con mayor claridad en la Colonia en estudio.

Lo anterior se traduce en una clara muestra de la tendencia de la zona a la expulsión de población que habita la zona para dar paso al aprovechamiento de esos lotes con nuevos proyectos de oficinas y servicios que dominan la zona.

Cabe precisar que esta tendencia es el resultado de la implementación de zonificaciones como HM, HO y HC, lo que vuelve atractivos los predios por la diversidad de los usos de suelo y el buen potencial que estos tienen, sin embargo a pesar de que el Programa parcial en comento, reconoce la vocación de servicios y oficinas que tiene la zona bajo estudio, así como la transformación que tiene la colonia Nápoles, en la cual se reconoce su transición de un suelo predominantemente habitacional a uno habitacional con servicios, y su potencial de crecimiento se ve limitado por la restricción que tienen las zonificaciones HC y HO de no permitirles el uso de hospedaje

Así pues la tendencia de la zona es el reflejo de la justificación del proyecto pretendido pues responde a la lógica de transformación que vive la zona.

De acuerdo con los datos del censo de población y vivienda del 2020 del INEGI y los datos publicados por la SEDECO, se tiene que el rango predominante es de los 30 a 34 años de edad, seguido del rango entre los 35 y 39 años, por lo que la población mayoritaria es adulta joven y de lo cual se desprende que tenga un crecimiento económico alfo frente a otras alcaldía. En este sentido, se reporta que tiene un índice de desarrollo económico del 0.58, y un índice de desarrollo social del 0.94, y que aporta una participación en el PIB local de 7.21%, y que su principal vocación productiva, es en edificación y construcción de obras.<sup>4</sup>

Así, bajo todas estas consideraciones, se observa factible la inserción del proyecto pretendido, puesto que dicha propuesta llevará a elevar estas estadísticas, y se tenderá a fortalecer e incrementar la actividad de servicios y comercios de la zona bajo estudio, pues su aportación será dentro de la rama de servicios.

<sup>4</sup> <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/resultados-del-censo-pob-y-viv-2020-1.pdf>

La inserción del proyecto pretendido y que se analiza llevará a que esta estadística tendiente a fortalecer e incrementar la actividad de servicios y comercio se consolide pues su aportación será justo en esas ramas productivas

En materia económica, con base en el cuarto informe de gobierno de la ciudad de México 2019-2022 de la secretaria de turismo del CdMX reporta **el crecimiento económico de la Ciudad continúa siendo impulsado por sus actividades terciarias**, particularmente los servicios al consumidor final así como los servicios financieros son subsectores que mantienen un comportamiento positivo en el periodo. Por otro lado, las actividades secundarias continúan en retroceso, particularmente la construcción como resultado de los ajustes normativos y otros factores.<sup>5</sup>

Durante el período que se reporta, el turismo en la Ciudad de México mostró una afluencia positiva para la llegada de turistas.

El porcentaje de la ocupación hotelera en la Ciudad de México en el año 2021 fue de 33.49%, mientras que para el año 2022 fue de 51.79%, lo que significa que hubo un incremento anual del 18.30% con respecto al año anterior, y lo que significó un total de 643,694 más turistas que arribaron a la capital.

---

<sup>5</sup> <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Reporte%20Economico/reporte-economico-3er-trim.pdf>.  
Reporte Económico De La Ciudad De México Tercer Trimestre 2019

**TABLA 1: PRINCIPALES INDICADORES DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LA CIUDAD DE MÉXICO, 2019 - JULIO 2022**

CONCEPTO	2019	2020	2021	2022 <sup>1/</sup>
Establecimientos de hospedaje <sup>2/</sup>	625	631	634	640
Cuartos de hotel disponibles <sup>2/</sup>	51,601	52,666	52,764	53,135
Turistas hospedados en hoteles	13,905,083	4,574,178	6,864,129	6,220,435
Turistas nacionales hospedados en hoteles	10,150,039	3,457,411	5,008,088	4,588,012
Turistas internacionales hospedados en hoteles	3,755,044	1,116,767	1,856,041	1,632,423
Gasto de los turistas total anual (mdp) <sup>3/</sup>	\$ 113 113.30	\$ 36 606.00	\$ 63 545.95	\$ 58 413.78
Gasto de los turistas internacionales total anual (mdp) <sup>3/</sup>	\$ 72 126.70	\$ 22 269.00	\$ 42 040.52	\$ 37 362.58
Gasto de los turistas nacionales total anual (mdp) <sup>3/</sup>	\$ 40 986.60	\$ 14 337.00	\$ 21 505.44	\$ 21 051.20
Gasto de los turistas total anual (mdd) <sup>4/</sup>	\$ 5 870.15	\$ 1 819.00	\$ 3 128.64	\$ 2 879.60
Gasto de los turistas internacionales total anual (mdd) <sup>4/</sup>	\$ 3 741.57	\$ 1 110.00	\$ 2 069.92	\$ 1 841.60
Gasto de los turistas nacionales total anual (mdd) <sup>4/</sup>	\$ 2 128.59	\$ 709.00	\$ 1 058.71	\$ 1 038.00
Porcentaje de ocupación	67.68	22.02	33.49	51.79

1/ Cifras preliminares al 31 de julio de 2022

2/ Incluye Clase Especial y Sin Clasificación

3/ Solo considera el efectuado por turistas hospedados en establecimientos de hospedaje

4/ Para el gasto en mdd de los turistas internacionales, se toma el dato en dólares de los turistas de internación que publica BANKICO. Para el gasto en mdd de los nacionales, se obtiene de dividir el gasto en pesos entre el tipo de cambio FIX

**Tabla.** Principales indicadores de la actividad turística en la Ciudad de Mexico 2019-julio 2022. **Fuente:** secretaria de turismo.

La derrama económica de los turistas hospedados para el año 2022 fue de \$58,413.78 millones de pesos, cifra que superó en \$21,807.78 millones de pesos la cifra del año 2020.

La llegada de extranjeros para el año 2022 en la zona turística del WTC registró una cifra de 403,562 personas, cifra superior en 3.42% a la registrada en el año 2020.<sup>6</sup>

Estas cifras son alentadoras conociendo la situación general de la economía mundial y por supuesto son el principal motor que justifica la búsqueda de espacios para incrementar la oferta de servicios de hospedaje en la Ciudad, como el caso que nos ocupa.

Lo anterior se refleja en la siguiente tabla y gráfica que resumen los empleos generados desde el año 2007 hasta el primer trimestre del año 2023 por restaurantes y hoteles en la Ciudad de México y el conteo de llegada de turistas a la Ciudad de México.



**Tabla.** Empleo por actividad turística en la ciudad de México del primer trimestre del año 2007 hasta el primer trimestre del 2023. **Fuente:** secretaria de turismo.<sup>7</sup>

El titular de la Secretaría de Turismo (Sectur) indicó que en el periodo enero-marzo de 2023, el empleo turístico representó el 8.9% del empleo nacional, destacó que continúa la recuperación en el empleo turístico, mostrando, de enero a marzo de 2023, un crecimiento de 1.6%, equivalente a 74 mil 269 personas empleadas más, comparadas con las 4 millones 604 mil personas del cuarto trimestre del 2022.

Ahora bien, analizando la vocación de desarrollo que el propio Programa Parcial reconoce se pueden retomar los siguientes datos:

<sup>6</sup> [https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2022/Cuarto\\_informe\\_turismo.pdf](https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2022/Cuarto_informe_turismo.pdf)

<sup>7</sup> <https://www.gob.mx/sectur/prensa/empleo-turistico-en-mexico-asciende-a-4-millones-678-mil-personas-en-el-primer-trimestre-de-2023?idiom=es>

Establece que la zonas cercanas al tramo de Av. Insurgentes y al WTC, como lo es la colonia Nápoles, 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, hoteles, consultorías y consultorios de diversos tipos, y a la población flotante que trabaja o visita como turista la zona y que demanda servicios turísticos de todo tipo.

**TABLA 15: LLEGADA DE TURISTAS HOSPEDADOS EN HOTELES POR ZONA TURÍSTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO 2019 - JULIO 2022 (TURISTAS)**

ZONA TURÍSTICA	2019	2020	2021	2022 <sup>1/</sup>
Aeropuerto-Foro Sol	1,132,886	384,993	574,736	515,984
Centro Histórico-Alameda	2,400,258	840,190	1,173,112	1,058,608
Chapultepec-Polanco	1,091,603	338,188	526,759	539,578
Condesa-Roma	512,862	158,464	236,918	205,603
Xoco-Atoyac	69,005	20,927	35,650	32,008
Iztapalapa-Central de Abasto	417,854	135,012	209,382	192,281
Norte-Basilica de Guadalupe	1,798,747	607,412	838,892	735,761
Perisur-Ajusco	417,899	127,253	205,520	189,130
Santa Fe-Desierto de los Leones	860,285	268,081	448,503	413,061
Tlalpan-Taxqueña	1,433,079	483,189	691,129	584,271
Torre Mayor-Zona Rosa	2,747,764	884,573	1,418,617	1,303,799
W.T.C.-San Ángel-C.U.	917,234	292,340	451,208	403,562
Xochimilco-Milpa Alta-Tláhuac	105,607	33,556	53,703	46,789
Total de turistas	13,905,083	4,574,178	6,864,129	6,220,435

1/ Cifras preliminares al 31 de julio de 2022

Fuente: Gobierno de la Ciudad de México, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México

La Secretaría de Turismo del Gobierno de la Ciudad de México, ha impulsado durante los últimos 10 años proyectos para promover la actividad turística y el

rescate y renovación urbana (que considera el rescate de inmuebles de valor histórico) en la Alcaldía, y de manera particular en la colonia Nápoles, que aunque no se permite el uso de hotel de acuerdo con las zonificaciones HO y HC, al interior de la colonia, esto no ha sido impedimento para que se aproveche su ubicación y condiciones estratégicas para implementar hoteles que son demandados en esta zona, como por ejemplo los siguientes:

<b>NOMBRE DEL HOTEL</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
<b>Hotel Vermont</b>	Vermont 29, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>TRYP by Wyndham Mexico City World Trade Center Area</b>	Viad. Pdte. Miguel Alemán Valdés 14, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Niu Living WTC, Modern Serviced Apartments Mexico City</b>	Ohio 40, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Hotel Rey</b>	Viad. Pdte. Miguel Alemán Valdés 9, código 2, Col del Valle Centro, Benito Juárez, 03100 Ciudad de México, CDMX
<b>Hotel Novit</b>	Av. Insurgentes Sur 635, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Hotel BelAir Unique Mexico City WTC, Trademark by Wyndham</b>	Dakota 95, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Del Parque Suites</b>	Chicago 99, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Nápoles Condo Suites</b>	Chicago 99, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>FlowSuites WTC</b>	Av. Del Parque 24, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Chicago Suites WTC</b>	95 Dakota Torre C Nucleo B Departamento 1001, Indianapolis 46, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Nebraska Suites WTC</b>	Nebraska 160-1, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Habitación en la colonia Nápoles</b>	30, C. Nueva York 103b, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Isaaya Hotel Boutique by WTC</b>	Dakota 155, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>JTowers</b>	C. Texas 17, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>HOTEL BOUTIQUE DAWAT WTC</b>	C. Nueva York 154, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>ALIA INN BOUTIQUE</b>	C. Nueva York 178, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Pennsylvania Suites</b>	C. Pensilvania 127, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX

<b>Hotel Beverly</b>	C. Nueva York 301, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>Hotel El Greco</b>	Av San Antonio, Eje 5 Sur 22, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
<b>The Host Business Suites</b>	Av. Magdalena 311, Col del Valle Nte, Benito Juárez, 03103 Ciudad de México, CDMX

Lo anterior demuestra la vocación de servicios que demanda la zona en la que se pretende llevar a cabo este proyecto, y las condiciones por las que es factible implementar un proyecto como el que nos comete

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

La Constitución Política mexicana en su artículo 8vo. Establece el derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa y esta generará un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, por lo que la promoción que se pretende mediante la iniciativa que se integra con este estudio tiene viabilidad de conseguir ser revisado y en su momento aprobado por la autoridad en los términos que el procedimiento tiene establecido.

El artículo 27 señala que la intervención de la administración pública tiene el objetivo de prever la regulación para lograr el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

Las normas urbanas son normas jurídicas que vincula medios y fines a lograr por medio de la regulación, mismas que son previstas en materia constitucional identificándolas como parte de los derechos fundamentales y de interés general, lo que lleva a la definición de que su regulación debe ser con la mínima intervención administrativa y coherente con el desarrollo urbano siempre velando por el respeto al medio ambiente.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano fija las normas básicas e instrumentos para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos, estableciendo la concurrencia de los distintos niveles de gobierno y señala los criterios para la planeación, crecimiento y mejoramiento del mismo.

Define los conceptos que son la base para la homologación de la normatividad y las diversas acciones en materia urbanística, de esta se despenden conceptos como,



Densificación, Desarrollo Urbano, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Patrimonio Cultural, Uso de Suelo y Zonificación, los cuales son la materia base que se revisa en esta iniciativa, pero más aún, define como principio, el derecho a la ciudad y a la equidad que, mediante la presente iniciativa son base para la justificación legal de la modificación pretendida al ser determinante su definición para establecer que la solicitud de inclusión de uso de Hotel que se requiere para lograr desarrollar el proyecto pretendido, es poner en igualdad de condiciones al predio es estudio respecto de los predios en su entorno que si lo permiten.

En este sentido, la limitación de los derechos de los particulares se equilibra con las previsiones en materia de participación ciudadana regulada en los artículos 48 a 50 de la Ley General de Asentamientos Humanos, la cual se complementa con los derechos de acción que las leyes prevén con objeto de resguardar sus derechos.

En el artículo 6 de esta Ley (y fundamentado en el Art. 27 constitucional), define como de interés público el establecer los usos de suelo en áreas y predios de los centros de población contenidos en los programas de desarrollo urbano,

Mientras que en su Artículo 7, establece las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, a través de los mecanismos de coordinación y concertación.

De igual forma en esta Ley se establecen los niveles de planeación y la jerarquía de la normatividad que definen las bases para sustentar su viabilidad o factibilidad de modificación como en el caso que nos ocupa y genera los instrumentos para asegurar entre otros, la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes y programas (artículo 77 fracción V).

La Ley de Desarrollo Urbano de la Distrito Federal, vigente desde el 15 de julio de 2010, establece el orden jerárquico y la interpretación de los programas, estableciendo mecanismos para su modificación en los artículos 28, 29 33, 34 y 35.

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

de tal manera que sea necesario modificar los programas vigentes, o en su caso, formular unos nuevos”.

Por todo lo anterior, se establece que con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículo 8; Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Artículos 4, 6 fracción II, 7, 10 fracción XXII, 22, 23 y 77 fracción II, V y VI; Constitución Política de la Ciudad de México. Artículos 1 numeral 5; 3; 7 apartado A numeral 1 y 16 apartado C numeral 6; Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículos 4 fracción I, II y III, 5 fracción II, 6 fracción VII, 7 fracciones IV Bis, y V, 34Bis fracción III, 35, 38, 39 y 87 fracción II; Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Artículos 16 fracción VI y 31 fracción XII; Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Artículos 6, 7, 30, 32, 33, 35, 35 bis, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 53 y 55; Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículos 17 fracción VI inciso b; Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Artículo 153 fracciones XVI, XX, XXX se somete a aprobación la iniciativa de Decreto dado que:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal corresponde a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (Ahora Congreso de la Ciudad de México), aprobar los programas, sus modificaciones y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación.

Que según lo establecido por los artículos 34 Bis fracción III, 35 y 38 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el procedimiento para la formulación de decretos reformas, adiciones o derogaciones a los Programas promovido por cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana deben presentarse acompañado del estudio justificativo y los razonamientos suficientes que justifiquen su solicitud y el contenido que se establece en dichos artículos incluyendo un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable de su solicitud de iniciativa propuesta, dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, para que sean turnadas, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, por el Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o por el Presidente de la Comisión de Gobierno para su análisis y dictamen.

**VII.RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD DE QUE SE TRATE, SEA MANZANA, CORREDOR, ÁREA DE ACTUACIÓN, O CUALQUIER OTRO POLÍGONO ESPECÍFICAMENTE DELIMITADO, ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN;**

La propuesta de iniciativa que se promueve encuentra sustento en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que aterriza los objetivos de la Ley General de Asentamientos Humanos estableciendo para la zona donde se ubica el predio involucrado en esta iniciativa lo siguiente:

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico–patrimoniales.

En materia económica la ciudad deberá consolidar la vocación heterogénea de su territorio, con la preeminencia del comercio y los servicios, promoviendo la integración de las actividades de servicios y comercio en los corredores urbanos que se han ido formando a lo largo de los ejes de flujos, principalmente en las delegaciones centrales.

Además se deben generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada.

Tales políticas de consolidación de la Ciudad son retomadas por PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y

CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ vigente estableciendo para la colonia Nápoles el siguiente uso y potencial constructivo:

Superficie del terreno	Zonificación	Área libre		Área de desplante		Superficie Máx. construcción	CUS
		M2	%	M2	%		
278.56	HO / 6 / 20	55.71	20 %	222.85	80 %	1,337.09 m2	4.8
278.56	HO / 6 / 20	55.71	20 %	222.85	80 %	1,337.09 m2	4.8

Analizada las condiciones de toda la colonia Juárez, se considera que existen las mismas condiciones de funcionalidad entre los corredores y la zona central de la colonia y por lo tanto se considera que existen condiciones para que el uso de hotel y servicios complementarios al hotel se permitan en toda la colonia y en específico en el predio analizado.

Vale la pena mencionar que la zonificación secundaria que aplica al predio en estudio (HO - Habitacional con oficinas) permite una variedad de uso de servicios, pero restringe el uso para hotel, a pesar de reconocer su vocación y el potencial para este uso sobre la av. Filadelfia

Der forma, que la presente iniciativa en conjunto con su estudio técnico busca demostrar que la inserción de un servicio de hospedaje de nivel se traduce en un promotor de desarrollo económico urbano y social en la zona en que se ubica el predio en estudio, genera empleo, aprovechamiento y valorización del espacio público urbano y garantiza la conservación de la zona con valor patrimonial;

Que la mezcla del giro pretendido con los usos existentes no son ajenos, ni contrarios y por el contrario son complementarios para una zona con vocación turística y con objetivos de fortalecimiento en su estructura como lo es la colonia Nápoles;

Revisando las políticas y estrategias de desarrollo de las Leyes y programas aplicables podemos resaltar los siguientes conceptos que establecen en su articulado:

## ❖ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Reforma<sup>8</sup>

“... Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros. ....”

“... Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: .....

III. Área Urbanizada: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

IV. Asentamiento Humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

V. Barrio: zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias;....”

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

“... II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades; ...”

“... IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica,

---

<sup>8</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 06 de enero de 2020

racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;....”

“... VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica; ....”

“... X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.....”

“...Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que dé estos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;.... “

“... Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de: ....”

“... V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales..... “

“... Artículo 30. La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.....”

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

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

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

“.... Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes: ....”

“.... II. En las zonas que no se determinen de Conservación:

Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad; ....”

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

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

“.....Artículo 85. Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de

aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aplicables. ....”

### ❖ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal<sup>9</sup>

El Programa General de Desarrollo Urbano, es un instrumento para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, que determina la política, la estrategia y las acciones del desarrollo urbano, así como las bases para expedir los Programas de los subsecuentes ámbitos de aplicación.

Las políticas que establece el Programa dentro de su imagen objetivo y que se relacionan con el proyecto en análisis son las siguientes:

Se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico–patrimoniales.

En materia de desarrollo integral:

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

“...Fomentar una conciencia colectiva sobre el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural edificado, para lograr su preservación y reconocimiento....”

“...Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo...”

En materia económica:

---

<sup>9</sup> Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003.



“... En el marco de un escenario de crecimiento económico, la economía de la ciudad deberá consolidar la vocación heterogénea de su territorio, con la preeminencia del comercio y los servicios, pero con una industria eficiente e integrada sectorialmente con el resto de las actividades económicas.”..

“... promover la integración de las actividades de servicios y comercio en los corredores urbanos que se han ido formando a lo largo de los ejes de flujos, principalmente en las delegaciones centrales; e impulsar el desarrollo planificado, mediante proyectos específicos y estímulos fiscales, de los corredores terciarios mejor consolidados en las delegaciones que lo requieran, preservando las áreas de vivienda mediante la regulación de usos del suelo....”

“...Generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada....

“...Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.....”

Con lo anterior, se determina que para el Programa General de Desarrollo Urbano, la inserción de un proyecto de servicio de hospedaje como el pretendido responde totalmente a la política densificadora y consolidadora de la zona centro de la Ciudad.

Este Programa establece como prioridades:

Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo.

Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda a familias de escasos ingresos. ...Los programas de desarrollo urbano en sus distintos niveles de planeación deberán estimular la aplicación de nuevas tecnologías, materiales y procesos constructivos para el desarrollo de vivienda de interés social y popular de alta calidad.

Expedición de acuerdos de facilidades administrativas para la promoción del Desarrollo Urbano:

El desarrollo e impulso de los Corredores Urbanos en Paseo de la Reforma, Alameda-Centro Histórico, Catedral Metropolitana -Basílica de Guadalupe, para la promoción de proyectos integrales de desarrollo urbano como Corredores de Servicios Integrales.

Desregulación y eliminación de trámites, el otorgamiento de reducciones, exenciones y estímulos fiscales federales y locales para los proyectos de inversión, con el fin de rescatar la centralidad de la ciudad, regenerar y rehabilitar los espacios urbanos, rescatar los inmuebles patrimoniales, revertir el despoblamiento, reactivar la economía y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

El Programa señala en su articulado lo siguiente:

“... II. IMAGEN OBJETIVO

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

“... Desarrollar acciones que garanticen el mantenimiento, mejoramiento y ampliación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos.

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

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

Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada

en infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda..... “

“.... Ordenamiento del Territorio Megalopolitano y Metropolitano

#### 1. Participación en la economía mundial

Fomentar, asimismo, la inversión del sector privado en los rubros de industrias de alta tecnología, mercados ambientales, servicios financieros, informáticos, de telecomunicación, consultoría, turismo, comercio y desarrollo inmobiliario ordenado. .... “

“.... 2.2. Base territorial para el fomento económico

Fomentar y consolidar la economía de la ciudad, a través de la articulación de las actividades económicas con las obras de infraestructura básica y social en los espacios de fomento, donde se procurará la localización estratégica de las empresas así como la mejor operación de los agentes públicos, privados y sociales. .... “

“.... 2.4. Unidades de Ordenamiento Territorial, UOT (antes contornos urbanos)

#### A. Ciudad Central

Con base en lo anterior, se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico-patrimoniales. ....”

“.... 2.7. La Ciudad Central

Generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada.

Arraigar a la población, reciclando la base material de las delegaciones centrales para recuperar su función social- habitacional, mediante el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura básica y los servicios.

Reutilizar los inmuebles desocupados o subocupados, potenciando su uso a través de la generación de estímulos fiscales y de su integración a proyectos integrales de desarrollo.

Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. .... “

“..... 1.6. Otros Instrumentos de Planeación

“.....a) Aprovechamiento eficiente de la inversión histórica acumulada en infraestructura básica y equipamiento urbano, considerando la disponibilidad de recursos, prioritariamente la dotación de agua.

b) Impulso de medidas y acciones que favorezcan el arraigo de la población en las áreas urbanas consolidadas.

c) Incrementar el aprovechamiento de las áreas urbanas subutilizadas que cuenten con condiciones para su densificación. Líneas de acción: .... “

“.... Densificación y reutilización de áreas urbanas subutilizadas. ....”

“.... 2.2. Zonificación

La zonificación contenida en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano establecerá en forma genérica los usos del suelo permitidos y prohibidos a través de las Tablas de Usos del Suelo; incluye la clasificación de usos de suelo para el suelo urbano y para el suelo de conservación. Cuando los usos previstos no están señalados en la tabla, se sujetan al procedimiento establecido en el Reglamento de la LDUDF.

La zonificación indica también, las alturas o niveles de construcción permitidos, áreas libres y restricciones específicas. En complemento, la zonificación del uso del suelo podrá consignar también los destinos del suelo y las reservas territoriales necesarios para la realización de programas o proyectos estratégicos de orden gubernamental.

La zonificación que determina el tipo e intensidad del aprovechamiento del suelo, será complementada con la aplicación de normas oficiales o estándares de desempeño en materia ambiental, entendidas como los parámetros límite permisibles de afectación al entorno, con los usos del suelo previstos y en los términos de la capacidad de infraestructura básica instalada y servicios urbanos existentes o de la afectación al medio ambiente.

De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del DF, con la Norma General de Ordenación aplicable y con las disposiciones en materia ambiental, se reglamentaran los usos del suelo y los establecimientos que, por los efectos o magnitud que representen, queden sujetos a la presentación del Estudio de Impacto Urbano. Por medio del estudio se garantizará que los pretendidos usos o establecimientos no generen efectos negativos a terceros o que se realicen las acciones e inversiones necesarias para mitigarlos, en los términos que establezcan los propios dictámenes. ....”

#### “.... 2.3. Evaluación de Impacto Urbano

Para llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano público o privado, que por sus dimensiones o actividades pueda producir impactos negativos en el entorno, la LDUDF señala la obligatoriedad de presentar, previo a las licencias o autorizaciones que correspondan, un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. El estudio posibilita prever el efecto de los proyectos, mantener el equilibrio entre la infraestructura y la situación social, y definir medidas que impidan o mitiguen los posibles efectos negativos.

La evaluación tiene como propósito privilegiar el beneficio colectivo por encima del individual, a través del establecimiento específico de medidas adecuadas de mitigación, compensación o de mejoramiento..... “

#### Política contenida en el Programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía Benito Juárez

Algunos de los objetivos que la alcaldía Benito Juárez plantea lograr mediante su política son:

- Revertir la tendencia actual de expulsión de la población residente fomentando el uso habitacional y su equilibrio con los **de servicio, comercio y oficinas.**

- Seguir conservándose como centro generador de empleos, mediante la consolidación de los **usos comerciales y mixtos en ejes de desarrollo y corredores urbanos**, procurando el mantenimiento y mejoramiento del nivel de la calidad de vida de la población residente, propiciando además el arraigo de ésta a sus respectivos barrios y colonias, adecuando la dosificación de los usos de suelo.
- Definir usos del suelo que faciliten el establecimiento de actividades económicas tales como el comercio y **servicios** en corredores urbanos, así como fomentar la creación y consolidación de micro, pequeñas y medianas empresas entre los habitantes, para que –entre otras cosas– capten a la población desempleada, subempleada e inactiva para mejorar los ingresos familiares.
- Reforzar los programas de difusión del patrimonio histórico cultural de la demarcación, aprovechando el equipamiento existente de casas de cultura y la disponibilidad manifestada por su población.
- Rescatar, conservar y en su caso mejorar la imagen urbana de las zonas patrimoniales y sitios históricos, arqueológicos y culturales, fomentando la identidad y el arraigo de la población hacia estos sitios de interés.
- Conservar los Centros de Barrio ya existentes en la demarcación y consolidar los de reciente conformación, y otros.

Bajo estos objetivos, se observa que la regulación de un uso de servicios con servicios complementarios al mismo, como el que actualmente tiene el predio bajo estudio, respalda los objetivos de consolidación, reutilización, re densificación, y generación de empleos planteados en el programa urbano de la alcaldía Benito Juárez, a la vez de que su arquitectura juega un papel de contraste en la colonia, y su altura es adecuada para su contexto, lo que refuerza su patrimonio histórico y cultural, con lo que se demuestra como **la regulación** de la construcción del predio bajo estudio es afín a los objetivos generales que persigue su programa urbano.

### Política contenida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los deportes

La imagen objetivo de este Programa Parcial pretende encauzar el crecimiento y desarrollo del sector urbano, con el fin de elevar y equilibrar los actuales niveles de vida de la población, mediante la aplicación de los siguientes objetivos de carácter general:



- **Evitar el despoblamiento de la zona de estudio**, propiciando el arraigo en sus habitantes, mediante la adecuada y oportuna ocupación de los baldíos urbanos **y la redensificación de las áreas subutilizadas**.
- Reponer, mantener y modernizar la inversión histórica creada, con el fin de soportar las nuevas demandas de población.
- **Mantener la rentabilidad del suelo urbano, revisando y adecuando la normatividad, especialmente en zonas comerciales**, tal es el caso de la Av. de los Insurgentes, los corredores comerciales formados por los Ejes 5 y 6 Sur, así como por las avenidas Dakota, Pennsylvania y Nueva York.
- **Fomentar el desarrollo de actividades económicas (comercial y de servicios)**, principalmente en corredores comerciales establecidos y autorizados dentro del Programa, a efecto de generar mayores y mejores fuentes de trabajo, entre otros.

En estas líneas se reconoce la necesidad de adecuar la normatividad en la zona bajo estudio, pues al mismo tiempo de que prioriza su valor histórico, también reconoce su valor económico y de cohesión e intercambio social, de forma, que la regularización de un edificio como el que se estudia, cumple una función económica, al crear empleos y al ofertar un servicio de primer nivel demandado por las lógicas de comercio y servicio que hay en la zona exponenciado por su cercanía al WTC, que se configura con un elemento que atrae una gran cantidad de turismo por los eventos que se llevan a cabo dentro de este. Así como una función patrimonial, pues su arquitectura hace contraste con lo existente de forma armoniosa, y su altura es adecuada a su contexto inmediato.

De manera que se ha demostrado en este aparato como la existencia de un hotel con servicios complementarios como el que al día de hoy se desplanta en el predio bajo estudio responde a su contexto, y ayuda a implementar los objetivos propuestos en cada uno de los ordenamientos normativos expuestos en este apartado.

## ❖ Normas generales y particulares que aplican al predio en estudio

### Normas Generales de Ordenación

Las Normas de Ordenación Generales son aquellas que regulan la intensidad, la ocupación y las formas de aprovechamiento del suelo, así como las características de las construcciones en la Ciudad de México, y de acuerdo con el Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo, las normas generales aplicables son:

**Norma 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos.** Al tratarse de una construcción dedicada al uso de hotel y servicios complementarios, esta norma no le aplica.

**Norma 19. Estudio de impacto urbano.** Esta norma establece que 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:

- a) *Proyectos de vivienda con más de 10,000 m2 de construcción.*
- b) *Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción.*
- c) *[..]*

Considerando que no se pretende ampliar y/o modificar lo construido esta norma al momento no es aplicable, así mismo se comenta que al tratarse de una construcción con uso de hotel y servicios complementarios, que no rebasan los 5,000 m2 de construcción, en su momento no fue necesario presentar un estudio,

**Norma 26. Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable.** (Al momento de realizar este estudio, esta norma se encuentra SUSPENDIDA.) A la vez de que no nos e trata de una obra de vivienda, por lo que esta norma tampoco aplica al caso que nos ocupa.

Mientras que las normas de ordenación que **NO son aplicables** son las siguientes:

**Norma 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).** Esta norma se aplica de forma particular, debido a que el predio se ubica dentro de un programa parcial, por lo que su análisis se ubicará en el apartado correspondiente (norma particulares)

**Norma 2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano;** no aplica debido a que el predio en comento no se encuentra en ninguna ladera o pendiente significativa., aparte de que Esta norma se aplica de forma particular, debido a que el predio se ubica dentro de un programa parcial, por lo que su análisis se ubicará en el apartado correspondiente (norma particulares)

**Norma 3. Fusión de 2 o más predios cuando uno de ellos se ubica en zonificación habitacional;** debido a que el proyecto se compone de un solo predio esta norma no aplica, aparte de que esta norma se aplica de forma particular, debido a que el predio se ubica dentro de un programa parcial, por lo que su análisis se ubicará en el apartado correspondiente (norma particulares)



**Norma 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.** Esta norma se aplica de forma particular, debido a que el predio se ubica dentro de un programa parcial, por lo que su análisis se ubicará en el apartado correspondiente (norma particulares)

**Norma 5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA);** como el predio bajo estudio no presenta una zonificación EA, esta norma no aplica.

**Norma 6. Área en zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV);** de la misma forma que la norma anterior, como el predio no presenta zonificación AV, esta norma, no aplica.

**Norma 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.** Esta norma se aplica de forma particular, debido a que el predio se ubica dentro de un programa parcial, por lo que su análisis se ubicará en el apartado correspondiente (norma particulares)

**Norma 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.** Esta norma se aplica de forma particular, debido a que el predio se ubica dentro de un programa parcial, por lo que su análisis se ubicará en el apartado correspondiente (norma particulares)

**Norma 9. Subdivisión de predios.** Esta norma se aplica de forma particular, debido a que el predio se ubica dentro de un programa parcial, por lo que su análisis se ubicará en el apartado correspondiente (norma particulares)

**Norma 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.** Esta norma se aplica de forma particular, debido a que el predio se ubica dentro de un programa parcial, por lo que su análisis se ubicará en el apartado correspondiente (norma particulares)

**Norma 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.** Esta norma se aplica de forma particular, debido a que el predio se ubica dentro de un programa parcial, por lo que su análisis se ubicará en el apartado correspondiente (norma particulares)

**Norma 12. Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano;** no aplica debido a que no se opta por hacer uso de este instrumento de desarrollo, aparte de que esta norma se aplica de forma particular, debido a que el predio se ubica dentro de un programa parcial, por lo que su análisis se ubicará en el apartado correspondiente (norma particulares)

**Norma 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H);** no aplica puesto que la zonificación es diferente a la aquí mencionada y el uso al que hace referencia este estudio también es diferente al habitacional.

**Norma 14. Usos de suelo dentro de los conjuntos habitacionales;** no aplica debido a que el proyecto no se encuentra en vivienda plurifamiliar en régimen de propiedad de condominio.

**Norma 15. Zonas federales y derechos de vía;** el predio al no encontrarse en zona federal o en una vialidad con derecho de vía, esta norma No aplica.

**Norma 16. Predios con dos o más zonificaciones cuando una de ellas sea área de Valor Ambiental (VA) o Espacio Abierto (EA);** de acuerdo con el CUZUS vigente para el predio bajo estudio, se señala una zonificación HO, la cual es diferente a las mencionadas por esta norma, por lo tanto no aplica

**Norma 18. Ampliación de construcciones existentes.** Dado que no se pretende ampliar lo existente, esta norma NO aplica.

**Norma 20. Suelo de conservación;** al no encontrarse en este tipo de suelo, la presente norma no aplica

**21. Barrancas.** Dado que el predio no se ubica en zona de barrancas, esta norma NO aplica.

**22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida** en las zonificaciones; (e) equipamiento; (cb) centro de barrio; e (i) industria. Dado que al predio bajo estudio no le aplica ninguna de las zonificaciones aquí mencionadas, no le aplica.

**Norma 29. Mejoramiento de las condiciones de equidad y competitividad para el abasto público**; no aplica puesto que el uso pretendido en el proyecto no es de abasto público.

De manera muy breve se describieron las normas de ordenación general que le aplican y las que NO aplican, así como los argumentos que sustentan dicha negativa, o en su caso, se señalaron aquellas normas, que le aplican de forma particular, al ubicarse dentro de un programa parcial.

De manera que en el siguiente apartado se analizan las normas particulares que le aplican con base en su CUZUS, así como por las características propias de la construcción bajo análisis.

#### a. Normas de ordenación particulares

Las Normas de ordenación particulares son aquellas normas que regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechar el suelo dentro de una **zona específica de la ciudad**, las cuales se encuentran contenidas en los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano** de las diferentes alcaldías de la Ciudad de México. En este sentido y de acuerdo con el Uso de Suelo del predio bajo estudio (FILADELFIA NO. 42. COL. NÁPOLES) se hace mención de las normas particulares contenidas en EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, y su análisis en función del proyecto bajo análisis.

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 46785-151SUAL23D, las Normas Particulares de Ordenación que le aplican al predio bajo estudio son:

1. COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS)
2. FUSION DE DOS O MAS PREDIOS.
3. AREA LIBRE DE CONSTRUCCION Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO
4. ALTURAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO
5. INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NUMERO DE NIVELES
6. SUBDIVISION DE PREDIOS.
7. CALCULO DEL NUMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS.
8. AMPLIACION DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.
9. DE LAS TABLAS DE USOS PERMITIDOS.
10. NORMA PARTICULAR DE INCREMENTO DE ESTACIONAMIENTO EN VIALIDADES.
11. INTENSIDAD DE USO.
12. FISONOMIA URBANA
13. ESTACIONAMIENTO

En seguida, se desarrollan cada una de ellas:

### ***NORMA PARTICULAR PARA COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)***

En la zonificación se determinan, entre otras normas, el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre con relación a la superficie del terreno.

**El coeficiente de ocupación del suelo (COS)**, es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno, y se calcula con la expresión siguiente:

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

El COS es la superficie máxima ocupada del predio a partir del nivel de banqueteta. La superficie de desplante, es la superficie máxima que ocupa una construcción en relación a la superficie total del terreno.

**El coeficiente de utilización del suelo (CUS)**, es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación a partir del nivel de banqueteta y la superficie total del terreno, y se calcula con la expresión siguiente:

$$CUS = (COS \times \text{número de niveles permitidos por la zonificación}) / \text{superficie total del predio.}$$

La superficie de construcción para uso permitido, a partir del nivel de banqueteta es la superficie por la que se establece la necesidad de presentar un estudio de impacto urbano.

Con base en la escritura 10,853 al predio ubicado en Filadelfia no. 42, col. Nápoles se le determina una superficie de 278.56 m<sup>2</sup>, de manera que retomando esta dimensión y aplicando los cálculos establecidos en esta norma, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

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

$$COS = [1 - 0.20] * 278.56 \text{ m}^2$$

$$COS = 0.8 * (278.56 \text{ m}^2)$$

$$COS = 222.84 \text{ m}^2$$

$$CUS = (COS \times \text{número de niveles permitidos por la zonificación}) / \text{superficie total del predio.}$$

$$CUS = (222.84 \times 6n) / 278.56 \text{ M}^2$$

$$CUS = 1,337.08 / 278.56$$

$$CUS = 4.8 \text{ V.A.T.}$$

Con base en lo que establece esta norma, se puede alcanzar un desplante de 222.84 m<sup>2</sup>, y se puede desarrollar un máximo de construcción de 1,337.08 m<sup>2</sup>, lo que arroja un CUS de 4.8 veces área del terreno (v.a.t.)

Considerando lo que se permite desarrollar con base en la zonificación del predio, con respecto al proyecto arquitectónico se obtiene lo siguiente:

Proyecto	Superficie terreno	Zonificación / Uso	Área libre		Área de desplante		Superficie Máx. construcción	CUS
			M2	%	M2	%		
<b>NORMA</b>	278.56	HO / 6 / 20	55.71	20 %	222.85	80 %	1,337.09 m <sup>2</sup>	4.8
<b>PROY. ARQ.</b>	278.56	Hotel y servicios complementarios	55.71	20 %	222.85	80 %	1,783.13 m <sup>2</sup>	6.4

- De un área total de 278.56 m<sup>2</sup>, se cuenta con un **área libre de 55.71 m<sup>2</sup>**, lo que equivale al 20% con respecto al área total del terreno; dejando así un **área de desplante 222.85 m<sup>2</sup>**, siendo esto el 80%; y consolidando una intensidad total construida de **1,783.13 m<sup>2</sup>**, lo que genera un coeficiente de utilización del suelo de **6.40 veces el área del terreno (v.a.t.)**.
- De esto se determina que el proyecto arquitectónico respeta el área libre exigida por su zonificación, al dejar 55.71 m<sup>2</sup>, de área libre, lo que equivale al 20% de la superficie total del terreno, sin embargo la superficie máxima de construcción es mayor a la permitido, pues únicamente se permite edificar

1,337.09 m<sup>2</sup>, y la proyecto tiene un potencial habitable de hasta 1,783.13 m<sup>2</sup>, lo que supone una diferencia de 446.04 m<sup>2</sup> a lo hoy permitido por su zonificación, de manera que la iniciativa pretende permitir el uso de suelo de hotel con servicios complementarios, para regular la construcción actual, así como reconocer y regularizar la superficie de construcción actual que tiene, que es mayor a lo permitido por su zonificación.

### ***NORMA PARTICULAR PARA FUSION DE DOS O MAS PREDIOS***

Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión uno de los predios sea de uso habitacional (H), se mantendrá la zonificación H (habitacional) para cada una de las partes. Si los predios fusionados tienen otra zonificación, podrá elegir cualquiera de las zonificaciones involucradas.

Debido a que no se pretende fusionar ningún predio, esta norma particular **NO APLICA**.

### ***NORMA PARTICULAR PARA AREA LIBRE DE CONSTRUCCION Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO***

En todo tipo de terreno deberá mantenerse sobre el nivel de banquetta el área libre que establece la zonificación, independientemente del porcentaje del predio que se utilice bajo el nivel de banquetta.

Se podrá construir hasta el 100% del área total bajo el nivel de banquetta siempre y cuando cumpla con tratamiento de la totalidad del agua residual para riego de áreas verdes y patios y captar el agua jabonosa en su totalidad para reutilizarla en el W.C. Además deberá reinyectarse la totalidad del agua pluvial captada de acuerdo al estudio e mecánica de suelos, proponiendo el proyecto de almacenamiento y filtración firmado por especialista hidráulico.

De acuerdo con el proyecto arquitectónico, el área libre es igual a la establecida por la norma. En este sentido, y de acuerdo con el proyecto se le dotó de un área libre de 55.71 m<sup>2</sup>, que equivale al 20%, sin embargo, debido al procedimiento constructivo se utilizará en su totalidad el área permeable, por lo que el proyecto deberá contar con un Sistema alternativo de captación de aguas pluvial y residual.

### ***NORMA PARTICULAR DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO***

La altura total de la edificación será de acuerdo con el número de niveles establecido en la

zonificación del Programa Parcial y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banquetta.

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

Cuando la altura obtenida del número de niveles permitido por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre paramentos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria, para que la altura cumpla con la siguiente relación:

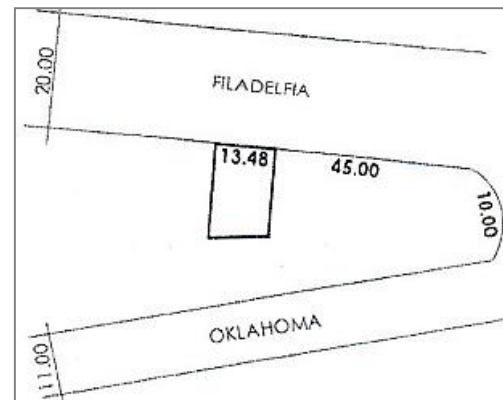
$$\text{Altura} = 2 \times [\text{separación entre paramentos opuestos} + 1.50 \text{ m}]$$

Todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de 15% de la altura de la edificación, con una separación mínima de 4 m.

A partir del sexto nivel, sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, para patios de iluminación y ventilación. Para el uso destinado a vivienda, la altura máxima de entrepiso será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entrepiso se determina, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos, forma parte de la altura total de la edificación.

Para efectos de analizar la altura máxima que se puede alcanzar se consideran exclusivamente los niveles sobre nivel de banquetta, que para el proyecto en análisis presenta las siguientes características:

**Con un frente.** Si se aplica el criterio establecido en la norma para establecer la altura (considerando que el predio bajo estudio no tiene restricciones en su frente) el número de niveles permitidos es:



Calle	Fórmula	Altura	Niveles con Altura 3.6m	Niveles con Altura 4.5 m
Filadelfia	$2 \times (20 + 1.5) = 43 \text{ m}$	<b>43.00 m</b>	$43 / 3.6 = 11.94 = 12$	$43 / 4.5 = 9.55 = 10$

Lo que indica que se puede alcanzar una altura de hasta 43 m sobre nivel de banqueteta.

Si se establece un entrepiso de 3.6m puede tener hasta 12 niveles, o bien un total de hasta 10 niveles considerando una altura de entrepiso de 4.5m.

Sin embargo la construcción actual tiene una altura de 36.40 m de piso al último nivel habitable, y una altura de 37.30 m s.n.b. considerando el sobrepaso de la azotea, por lo que no se rebasa el máximo permitido en altura.

Sin embargo contrastando la altura que le permite su zonificación de 6 niveles, se observa que el proyecto arquitectónico lo rebasa por 3 niveles. A este hecho debe considerarse que los niveles hasta el momento construidos no alteran la imagen urbana de la zona y no se rebasa el máximo permitido por esta norma en particular, considerando que permite alcanzar una altura de hasta 43m de piso a la última losa.

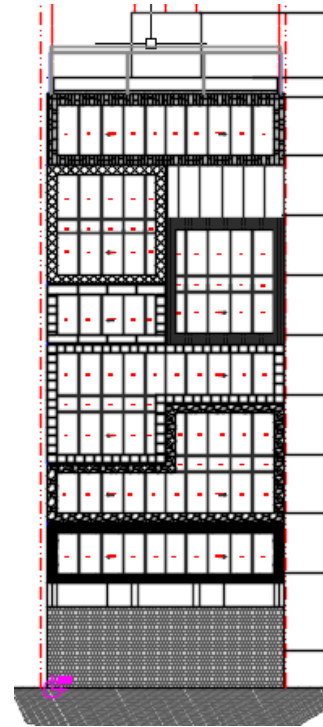


Imagen 1. Corte esquemático  
Fuente: Proyecto Arquitectónico.

La esencia y fin último de esta norma en particular, es regular la altura que la ciudad permite en función del ancho de las calles y la composición urbana, y que como se demostrará más adelante, la edificación tiene una altura adecuada (que no sobrepasa el máximo permitido por la aplicación de esta norma de 43.00 m sobre nivel de banqueteta) y tiene una composición armoniosa con su entorno, la cual complementa la misma imagen urbana de la zona, de forma que se respeta la aplicación de esta norma en particular, y sustenta la altura que tiene la edificación 36.40 m de piso al último nivel habitable, y una altura de 37.30 m s.n.b. considerando el sobrepaso de la azotea.

**Con lo anteriormente expuesto, se demuestra que se respeta la altura máxima permitida, pues se respetan los parámetros que la ciudad impone para regular la altura de las edificaciones.**

## **NORMA PARTICULAR PARA INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES**

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

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.

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

De acuerdo con el proyecto, en la azotea se cuenta con un sobrepaso para instalaciones de mantenimiento y elevador cumpliéndose esta norma.

## **NORMA PARTICULAR PARA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS**

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo con lo siguiente:

SUELO URBANO		SUELO DE CONSERVACIÓN	
ZONIFICACIÓN	SUP. (m2)	ZONIFICACIÓN	SUP. (m2)
H	150	HRC	250
HC	200	HR	500
HM	750	HRB	1,000
HO	500	RE	5,000
CB	250	PE	10,000
E	750	PARA	10,000
I	750		

Para subdividir un predio en una superficie menor a 750 m deberá contar con un frente a la vía pública de 7 m como mínimo y en caso de ser mayor de 750 m, deberá tener un frente mínimo de 15 m. Lo anterior condicionado a que la dimensión del predio en el alineamiento sea, mínimo equivalente a una cuarta parte de la profundidad media del predio. Las excepciones a estas dimensiones, estarán indicadas en el Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano, en su caso. En el caso de los Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra, el lote mínimo será determinado en el Programa que para el efecto se elabore.

Como no se pretende subdividir el predio, esta norma **NO APLICA**.

## **NORMA PARTICULAR PARA CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE**



## **LITERALES**

*El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.....*

Debido a que el proyecto bajo estudio NO es de vivienda, sino de hospedaje con servicios complementarios, esta norma **NO SE APLICA**.

## **NORMA PARTICULAR PARA AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

*Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.*

Dado que no se pretende ampliar la construcción existente, esta norma, **NO APLICA**.

## **NORMA PARTICULAR DE LAS TABLAS DE USOS PERMITIDOS**

*Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonificaciones, son las que se indican en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial*

Con base en el Programa Parcial aplicable a la colonia Nápoles, se desprende la siguiente tabla de usos permitidos, en la que se observa que a la **zonificación HO [Habitacional con Oficinas]**, se le prohíbe el uso de alojamiento, motivo por el cual se elabora la iniciativa correspondiente, con el fin de que se le permita al predio bajo estudio regular su actual uso actual, siendo este el uso de hotel.

			H	HO	HC	IM	CB	E	EA	
SERVICIOS	ENTRETENIMIENTO	Centros nocturnos, discotecas y billares								
		Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y videobares								
		Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas								
		Centros de convenciones								
		Centros culturales y casas de la cultura								
		Clubes de golf y pista de equitación								
		Clubes sociales, salones para banquetes y salones para fiestas infantiles								
		DEPORTES Y RECREACION	Lienzos chatros y clubes campestre							
			Centros deportivos							
			Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro							
	ALOJAMIENTO	Boliches, pistas de patinaje cubiertas								
		Hoteles, moteles y albergues								
	SERVICIOS	POLICIA	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 reformatorio							
		EMERGENCIAS	Puestos de socorro y centrales de ambulancias							
		FUNERARIOS	Cementerios y crematorios							
			Agencias funerarias y de inhumación							
			TRANSPORTES TERRESTRES	Terminales de autotransporte urbano y foráneo						
Terminales de carga										
SERVICIOS		TRANSPORTES TERRESTRES	Estaciones del sistema del transporte colectivo							
	Estacionamientos públicos									

En este sentido, y justificando su cambio de uso, para permitir el uso de hospedaje, se comenta que la colonia Nápoles se trata de una zona habitacional con predominancia de usos de servicios como bufetes jurídicos, banca múltiple, servicios de consultoría, restaurantes, cafeterías y hospedaje, que lo han vuelto una zona altamente atractiva, además de su cercanía con el WTC, la plaza de toros y el estadio azul, lo vuelven un espacio altamente valorizable para un uso de hospedaje, por lo que es factible implementar un uso como el pretendido pues responde a la demanda y dinámica de esta parte de la ciudad.

En este sentido, se destacan que en el levantamiento de usos de suelo aparente que se realizó para este estudio se identificaron los siguientes hoteles:

NOMBRE DEL HOTEL

DIRECCIÓN



Hotel Vermont	Vermont 29, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
TRYP by Wyndham Mexico City World Trade Center Area	Viad. Pdte. Miguel Alemán Valdés 14, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Niu Living WTC, Modern Serviced Apartments Mexico City	Ohio 40, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Hotel Rey	Viad. Pdte. Miguel Alemán Valdés 9, código 2, Col del Valle Centro, Benito Juárez, 03100 Ciudad de México, CDMX
Hotel Novit	Av. Insurgentes Sur 635, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Hotel BelAir Unique Mexico City WTC, Trademark by Wyndham	Dakota 95, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Del Parque Suites	Chicago 99, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Nápoles Condo Suites	Chicago 99, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
FlowSuites WTC	Av. Del Parque 24, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Chicago Suites WTC	95 Dakota Torre C Nucleo B Departamento 1001, Indianapolis 46, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Nebraska Suites WTC	Nebraska 160-1, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Habitación en la colonia Nápoles	30, C. Nueva York 103b, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Isaaya Hotel Boutique by WTC	Dakota 155, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
JTowers	C. Texas 17, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
HOTEL BOUTIQUE DAWAT WTC	C. Nueva York 154, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
ALIA INN BOUTIQUE	C. Nueva York 178, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Pennsylvania Suites	C. Pensilvania 127, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Hotel Beverly	C. Nueva York 301, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
Hotel El Greco	Av San Antonio, Eje 5 Sur 22, Nápoles, Benito Juárez, 03810 Ciudad de México, CDMX
The Host Business Suites	Av. Magdalena 311, Col del Valle Nte, Benito Juárez, 03103 Ciudad de México, CDMX

De forma, que el uso propuesto es altamente compatible con la mezcla de usos que hay en la zona bajo estudio, y por lo cual es factible permitir este uso.

### **NORMA PARTICULAR DE INCREMENTO DE ESTACIONAMIENTO EN VIALIDADES**

*Se incrementará el porcentaje en un 20% de la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes, en las siguientes vialidades y tramos.*

- **Predios con frente a la manzana del W.T.C.** y al predio de Dakota No. 95 que se localizan en las calles de: Av. del Parque, Altadena y Chicago.
- En Viaducto Miguel Alemán, de Nueva York a la Avenida de los Insurgentes.
- En Nueva York, de Dakota a Viaducto Río Becerra.
- En Dakota, de Nueva York a Viaducto Río Becerra.
- En Av. Augusto Rodin, de Holbein a Viaducto Río Becerra.

Si bien se reconoce que el predio bajo estudio se localiza en una manzana con frente al W.T.C., esta norma obedece a criterios pasados de movilidad, cuando se favorecía al automóvil como medio de transporte por sobre otros.

Actualmente, gracias al cambio de paradigma en el tema de movilidad, se favorece al transporte público por sobre otros medios de transporte, así como aquellos que tienen un impacto ambiental menor, como son las bicicletas, en este sentido, en el año 2017, se expidió el **Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico** con el que pasó de establecerse el mínimo requerido al máximo permitido.

En este sentido analizando la normatividad vigente y aplicable al día de hoy, se obtiene lo siguiente:

Uso	tipo	Residentes	Visitantes
Servicios	Alojamiento	Hoteles y servicios	1 por cada 50 m <sup>2</sup> construidos 1,783.13 m <sup>2</sup> / 50=35

*Adaptación de la Tabla 1.2.2.1. del Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico para su aplicación al caso bajo estudio.*

De lo anterior, se puede manifestar, en apego a lo establecido en la fracción I del numeral 1.2.1 Disposiciones Generales, del Acuerdo por el que se Modifica el Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, lo siguiente:

I.- Que la edificación del proyecto motivo de este estudio, puede **construirse sin la OBLIGACIÓN de contar con los cajones de estacionamiento para vehículos motorizados, más un 20% adicional** por la aplicación de la Norma Particular de incremento de estacionamiento en vialidades.

II.- Que para el caso bajo estudio, con base en sus superficies por uso, se permite desarrollar un total máximo de 35 espacios, más un 20% adicional. Dado que el proyecto dota de un total de 10 estacionamientos no se rebasa el máximo permitido.

III.- Que la edificación al no rebasar la Construcción de la Cantidad Máxima permitida de cajones de estacionamiento para vehículos motorizados, no está obligado a efectuar las aportaciones al Fondo Público de Movilidad y Seguridad Vial, que pudieran generarse por la construcción de cajones de estacionamiento de los predios ubicados de acuerdo a las zonas establecidas en el Plano 1. Zonas. Zonas para la Aplicación de Aportaciones por la Construcción de Cajones de Estacionamiento para Vehículos Motorizado. Por la construcción de cajones excedentes a los permitidos.

IV.- Que el proyecto considera en su único sótano de estacionamiento, así como en planta baja, la construcción de un total de 10 cajones para estacionar vehículos motorizados, equivalentes al 28% de los permitido, con lo cual se encuentra dentro de los parámetros establecidos por la normatividad.

Es importante recalcar que el proyecto proporciona 10 espacios para el acomodo de automóviles lo que contribuye como medida de mitigación a la Movilidad de la zona donde se ubica la construcción bajo estudio.

---

### ***NORMA PARTICULAR PARA INTENSIDAD DE USO***

---

[...]

**HO/6/** \* Aplica sobre áreas destinadas preferentemente al uso de oficinas con o sin vivienda. Esta dosificación se establece en zonas que por sus características de ubicación con respecto a áreas comerciales establecidas y, con accesibilidad y comunicación con vías importantes, le permiten una intensidad de construcción de hasta 6 niveles.

[...]

Esta norma señala las intensidades que se permiten por uso, en la cual se reconoce que la zonificación otorgada al predio bajo estudio, se trata de una zona comercial, comunicada por vías importantes que permiten una intensidad mayor en comparación a otras áreas dentro del programa, sin embargo limita en hasta 6 niveles la intensidad constructiva.

En este sentido, se menciona que con base en la aplicación de la normatividad particular No. 7 “Alturas de las edificaciones”, se demostró cómo, la edificación bajo estudio tiene una altura adecuada, puesto que no sobrepasa el máximo permitido por la aplicación de esta norma de 43.00 m sobre nivel de banquetta, ya que únicamente cuenta con una altura de 36.40 m de piso al último nivel habitable, y una altura de 37.30 m s.n.b. considerando el sobrepaso de la azotea.

Con lo anteriormente expuesto, se demuestra que la actual edificación respeta la altura máxima permitida, **de manera que es factible regularizar tanto la altura como la superficie de construcción total del proyecto arquitectónico, pues desde este punto de vista, se respetan los parámetros que la ciudad impone para regular la altura de las edificaciones.**

### **NORMA PARTICULAR PARA FISONOMIA URBANA**

*Las normas sobre fisonomía urbana tienen como objetivo fundamental coadyuvar a la preservación de las áreas urbanas, evitando que los intereses de los particulares se antepongan a la conservación general de las mismas, así mismo, deberán regular las obras o acciones que se lleven a cabo dentro del perímetro de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena. Las normas de fisonomía se han dividido en:*

**Obras de infraestructura.** *En la zona del Programa parcial no podrán llevarse a cabo obras de infraestructura, que impliquen instalaciones a nivel o aéreas que sean visibles desde la vía pública y, que afecten elementos de valor estético o patrimonial. [...]*

Dado que no se pretende implementar alguna obra de infraestructura, la aplicación de este apartado de la normatividad no aplica para el caso que nos ocupa.

**Vialidades.** *El diseño de vialidades deberá responder a lo planteado en el Programa Parcial, en cuanto a seccionamiento, fisonomía y arborización. Se prohíbe la afectación de vialidades por particulares, a efecto de evitar afectar las secuencias visuales, con especial atención en los polígonos que forman las calles: Alabama, Nebraska, Oklahoma y Montana; así como el integrado por las calles: Montana, Louisiana y Av. Filadelfia; y el de las calles: Montecito, Av. Dakota, la calle Yosemite y la Av. de los Insurgentes. [...]*

*Sobre las vialidades primarias y corredores urbanos, como los Ejes 5 y 6 Sur, Av. Pennsylvania, Av. Dakota, **Av. Filadelfia**, Av. de los Insurgentes y la vía lateral de los Viaductos Río Becerra y Miguel Alemán, se*

*recomienda la utilización de pavimentos de alta resistencia que permitan asegurar el buen mantenimiento, evitando el desgaste por el tránsito pesado.*

*No se permitirán elementos que obstaculicen la libre circulación en banquetas. Las banquetas deberán contener y preservar las áreas verdes originalmente previstas, así como las nuevas áreas que el presente Programa ha establecido.*

*Las banquetas considerarán en su diseño; rampas de baja pendiente para discapacitados. La utilización de arriates o macetones en vía pública, estará sujeta a la aprobación de la SEDUVI. No se permitirá la ocupación de la restricción de 5 metros sobre el alineamiento de la Av. de los Insurgentes; ésta deberá preservarse con elementos de jardinería. Se prohíbe la alteración a la traza urbana por particulares.*

*Se prohíbe utilizar el arroyo vehicular como estacionamiento de clientes de restaurantes, centros nocturnos, bares, etc., ni por conductores particulares, como tampoco acomodadores (valet parking). Se prohíbe modificar o cancelar la jardinería de ejes viales o calles con áreas ajardinadas de uso público, (cambio de especies vegetales, instalación de rejas o alambradas. Se deberá dotar y mantener en buenas condiciones las protecciones metálicas, en los accesos de escuelas y lugares de reunión. Se deberán mantener libres de obstáculos los cruces de esquinas.*

Dado que no se pretende implementar alguna obra de vialidad, la aplicación de la primer parte de este apartado no aplica para el caso que nos ocupa.

Por otro lado, considerando las restricciones a la banqueta, que establece esta norma, el proyecto se tendrá que adecuar a lo dispuesto en esta norma particular

**Áreas libres y construidas.**

*Las áreas libres en los lotes urbanos, deberán responder a la normatividad que se establece en la zonificación del presente Programa y en lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en lo relativo a patios de iluminación y ventilación.*

*No existe restricción en la ubicación de la construcción dentro del lote; sin embargo, en cualquier caso deberá cumplirse con lo dispuesto en las normas de ordenación respecto al área de captación de agua pluvial.*

Referente al área libre, la construcción cuenta con 55.71 m<sup>2</sup>, lo que equivale al 20% del área libre de la superficie total del terreno, de forma, que se cumple con lo que su zonificación le permite (20%)

**Edificaciones.**

*Se prohíbe cualquier ampliación o modificación al aspecto formal de las edificaciones con valor patrimonial o estético (edificaciones de tipo californiano); cualquier cambio en el tipo de modificaciones y la utilización de materiales de construcción y acabados, estarán condicionados a la aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI. En toda la zona del Programa no existen restricciones a la volumetría de las edificaciones, excepto en los casos en que se tenga colindancia con inmuebles catalogados como de patrimonio artístico o estético; en cuyo caso, se deberá contar con la aprobación de la SEDUVI.*

*En toda la zona del Programa se permite el uso de cubiertas inclinadas, con excepción de los lotes colindantes con inmuebles patrimonio artístico o estético; en dicho caso, se deberá contar con el dictamen*

de la SEDUVI. En el resto de la zona del Programa no existen restricciones para el uso de otro tipo de cubiertas; en el caso que se utilicen cubiertas de tipo curvo, cónicas, alabeadas, dientes de sierra, etc., serán permitidas, siempre y cuando no sean visibles desde la vía pública. No se permitirán fachadas de colindancia visibles desde vía pública que carezcan de tratamiento formal. El tratamiento de estas fachadas, deberá garantizar su integración al entorno. Sobre la Av. de los Insurgentes deberá considerarse el tratamiento de las cuatro fachadas, debido a que la norma permite edificaciones de mayor altura, lo que las expone visualmente. En ningún caso se podrá exceder la altura de edificaciones que marca la norma de ordenación general sobre alturas de este Programa Parcial.

**En el caso de los predios baldíos o sin uso. [...]**

Dado que no se pretende modificar y/o ampliar la construcción existente, y que no se cuenta con ninguna cubierta inclinada, este apartado de la normatividad no le aplica al caso que nos ocupa.

## **NORMA PARTICULAR PARA ESTACIONAMIENTOS**

En los predios comprendidos en el Programa Parcial de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, deberá cumplirse con lo que establece el **Artículo 80 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal**, pudiéndose autorizar la dosificación de cajones, considerando la mezcla de usos del suelo y los horarios compartidos, para lo cual el interesado deberá presentar el estudio de compatibilidad de uso horario de cajones ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual determinará el número de cajones necesarios, previa opinión de la Secretaría de Transporte y Vialidad.

Las edificaciones deberán contar como mínimo, con los espacios para estacionamiento que se establecen en las Normas Particulares de cada Zona Secundaria, de acuerdo a la tipología y superficie de construcción. Adicionalmente a los requerimientos para cada tipología, los estacionamientos deberán respetar la siguiente reglamentación: Toda el área del Programa Parcial deberá considerarse, para efecto del número de cajones, como zona 2,36 donde se tiene que considerar una dotación del 90% de los cajones necesarios según la tipología de la construcción, tal y como se establece en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

La demanda total para los casos en que un mismo predio tenga establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas requeridas para cada uno de ellos. La demanda de cajones de estacionamiento que generen las edificaciones deberá quedar resuelto dentro del predio que origine la demanda. Hasta el 50% de los cajones podrá tener dimensionamiento para autos compactos. El 100% de los cajones deberán tener acceso libre a la circulación. Para los estacionamientos de superficie, deberá considerarse una superficie de 40 m<sup>2</sup> para cada cajón, de los cuales 10 m<sup>2</sup> deberán destinarse a área verde, para ello se podrá construir el piso con materiales que permitan la infiltración de agua al subsuelo, ejemplo: adopasto.

Se permite la construcción y operación de estacionamientos subterráneos. Los estacionamientos públicos subterráneos que este Programa autoriza, observarán en su proyecto, construcción y operación las siguientes disposiciones: Las dimensiones de los cajones de estacionamiento serán de 2.4 m. de ancho y 5.20 m. de largo para autos grandes, y de 2.20 m. por 4.20 m. para autos chicos. El ancho mínimo de los carriles de circulación será de 5 m. Los accesos a los estacionamientos y las salidas de éstos hacia las vialidades contarán con carriles de desaceleración y aceleración, cuya deflexión respecto al eje de las vialidades no será mayor a 30° medidos en el sentido de circulación de los vehículos. Las deflexiones mayores a lo indicado, se ubicarán a una distancia no menor de 30 m., medidos a partir del alineamiento del predio.

La pendiente de las rampas de entrada y de salida de los estacionamientos será como máximo de 4% y, deberá permitir plena visibilidad para la ejecución rápida y segura de todas las maniobras de desaceleración,



*frenado, aceleración y viraje de todos los tipos de vehículos a que esté destinado el estacionamiento. El punto de inicio de los carriles de desaceleración para entrada deberá ubicarse a una distancia mínima de 80 m., antes de una intersección a nivel, esté o no controlado.*

*El punto de terminación de los carriles de aceleración de salida guardará una separación mínima de 80 m., delante de cualquier intersección o nivel. En ambos casos, el inicio y final de los carriles de desaceleración y aceleración deberán separarse como mínimo 500 m. de depósitos de agua potable subterráneos o elevados propiedad del Gobierno del Distrito Federal, Dependencias Gubernamentales de la Administración Pública Federal, empresas Paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal, instalaciones de la Secretaría de Marina y de la Fuerza Aérea Mexicana. La separación mínima entre entradas de dos estacionamientos, será de 300 m.*

*Los proyectos que se ubiquen sobre las siguientes vialidades pertenecientes al territorio del Programa Parcial, deberán añadir un 20% a la demanda reglamentaria de estacionamiento destinado a visitantes. Av. de los Insurgentes, con zonificación HM, sobre la acera poniente, en el tramo que va de Viaducto Miguel Alemán hasta Calz. Porfirio Díaz. Av. Pennsylvania, con zonificación HC, sobre ambas aceras, en el tramo que va de Viaducto Río Becerra hasta la glorieta Plaza Bosque California. Viaducto Miguel Alemán, con zonificación HO, en la acera sur del tramo que va de Av. Nueva York hasta la Av. de los Insurgentes. Av. Patriotismo (Circuito Interior) con zonificación HM, en la acera oriente, en el tramo que va de la calle Holbein hasta el Eje 5 Sur San Antonio. Eje 5 Sur San Antonio, con zonificación HC, sobre ambas aceras, en el tramo que va de Av. Patriotismo a la Av. De los insurgentes. Eje 6 Sur Tintoretto-Holbein, con zonificación HC en ambas aceras, en el tramo de Av. Patriotismo a la Av. De los Insurgentes. Filadelfia, con zonificación HC,, en el tramo de Viaducto Río Becerra a la calle de Dakota. Filadelfia, con zonificación HO, en el tramo de Dakota y hasta Av. De los Insurgentes. En zonificaciones distintas a las aquí especificadas aplicara lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en materia de estacionamientos.*

Con base en el capítulo II de la habitabilidad, accesibilidad y funcionamiento artículo 80, se establece que la accesibilidad para personas con discapacidad, así como las dimensiones y características de los locales de las edificaciones, según su uso o destino, se establecen en las Normas Técnica Complementarias, de forma que haciendo una revisión de los planos arquitectónicos, de forma general se observa que se cumple con los criterios que la normatividad establece para este hecho.

Se comenta de forma general que la edificación cuenta con elevador para todo el complejo, y loa cajones son amplios, lo que permite que cualquier persona con silla de ruedas que llegue desde su vehículo pueda circular en la edificación.

#### **b. Normas de ordenación en las áreas de actuación**

Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas de desarrollo en **zonas específicas de la Ciudad de México**, las cuales se encuentran plasmadas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 2003.

Estas áreas constituyen un tratamiento diferente dentro de cada programa delegacional y parcial. De acuerdo con *EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ*, se especifica que el predio ubicado sobre la calle de Filadelfia con número 42, se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial:

ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO (APR)	No aplica
ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO (APD)	No aplica
ÁREAS DE INTERGACIÓN METROPOLITANA (AIM)	No aplica
ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL (ACP)	En el caso del presente Programa Parcial, sólo aplica en el patrimonio artístico del Poliforum Cultural Siqueiros, ubicado en la esquina que forman la Av. de los Insurgentes y la Av. Filadelfia, en la colonia Nápoles, por lo que cualquier modificación del inmueble se necesitará del dictamen de la Dirección de Sitios Patrimoniales.

El programa parcial correspondiente ubica al Poliforum Cultural Siqueiros como área de conservación patrimonial, no así el inmueble motivo de este estudio, además de que su Uso de suelo digital con folio, 46785-151SUAL23D, se establece que el predio NO se encuentra en algún área de actuación, y que no cuenta con características patrimoniales, con base en el programa parcial correspondiente y aplicable al predio que no ocupa.

**Congruencia del proyecto pretendido con la estrategia de desarrollo urbano establecida en los diversos niveles normativos, el área de actuación correspondiente y las normas particulares revisadas.**

El desarrollo de un proyecto de usos mixtos inserto en la zona donde se ubica el predio Filadelfia no.42 col. Nápoles, cumple con los objetivos de las zonas con potencial de desarrollo al aprovechar equilibradamente la infraestructura existente, aprovechando el potencial que otorga el uso de suelo vigente promoviendo la redensificación de la colonia y ampliando la oferta de vivienda y servicios, beneficiándose por la ubicación estratégica del predio respecto a su zona de influencia y de la ciudad;

La ubicación del predio y la excelente accesibilidad por medio del transporte público y las vías de comunicación que lo rodean garantizan su accesibilidad y permiten reducir la oferta de estacionamiento en cumplimiento de las normas vigentes en esa materia;

Con la construcción del proyecto pretendido, se genera un aprovechamiento de la infraestructura hoy subutilizada en el predio, genera un ahorro para la Ciudad y la recaudación de impuestos en beneficio de la Ciudad;

En ese mismo sentido, la población habitante y flotante del proyecto demandará espacios de equipamientos que la zona ya tiene y que tiene la capacidad de absorber la nueva demanda al poner en marcha el proyecto que nos ocupa;

La inserción del hotel reforzará la estructura económica de la zona generando oferta de empleos y nuevos usuarios que aportarán al resto de los comercios y servicios ya existentes y futuros de la colonia;

Los usuarios del servicio hotelero a instalar aprovecharán la oferta de equipamientos culturales, recreativos, gastronómicos de la zona además de poder atender la demanda de este servicio hotelero para gente de negocios en la zona de los corredores que rodean la colonia.

Es importante considerar que la imagen del proyecto deberá basar su desarrollo en los criterios de conservación patrimonial que establece la normatividad en la materia y esto permitirá tener un producto arquitectónico de valor urbano que refuerce y aporte a la consolidación de la zona con este valor histórico y patrimonial;

Con todo lo anteriormente expuesto, se puede concluir que el proyecto de usos mixtos que incluye vivienda plurifamiliar y hotel a desarrollarse en el predio de Filadelfia no. 42, Col. Nápoles, Benito Juárez, es un proyecto que se adapta adecuadamente con las condiciones físicas y funcionales de la zona, que complementa la demanda de servicios y aprovecha adecuadamente el potencial que el predio tiene en materia normativa, que hace una propuesta racional y funcional adecuada a las condiciones económicas del entorno y a la demanda real de servicios en la zona y genera un proyecto que aportará en todos sentidos a la mejora de la colonia y fortalecerá la estructura funcional del corredor al que se integra.

Lo anterior, aunado a la coincidencia con las políticas y estrategias de desarrollo de la zona que establecen las Leyes e instrumentos normativos invocados y revisados en la presente iniciativa, se determina que es viable y que está sólidamente sustentada la factibilidad de obtener mediante esta promoción, la modificación del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ** para que el predio pueda aprovechar el uso de hotel que permita consolidar el proyecto pretendido.

## VIII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

### PROYECTO DE DECRETO

**ÚNICO.** Decreto por el que se modifica el *PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EN SU DÉCIMA SEGUNDA ÉPOCA NO. 116 EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2002 QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 6 DE MAYO DE 2005, con objeto de que a la zonificación secundaria aplicable al predio ubicado en Filadelfia número 42, colonia Nápoles Alcaldía Benito Juárez se le adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al mismo en una altura de hasta 9 niveles, con una intensidad constructiva de hasta 1,783.13 m<sup>2</sup>*

*Lo anterior, con la finalidad de que en el predio se permita el uso de hotel y servicios complementarios al mismo, respetando los parámetros de área libre y de desplante que establece su Zonificación Secundaria HO6/20 (Habitacional con Oficinas, 20% de área Libre mínima)*”.

### ARTÍCULOS TRANSITORIOS

**PRIMERO.** – La modificación al uso del suelo del EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, que se ratifica como parte del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, aprobado por la H. Asamblea

Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2005 vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.
- b) Referente al servicio de agua potable y drenaje, deberá ajustarse a las condiciones del servicio que prevalece en la zona, las cuales serán determinadas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
- c) El proyecto deberá contemplar y cumplir los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requiera el uso solicitado, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.

**SEGUNDO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno de la Ciudad de México.

**TERCERO.** En un plazo de 30 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de los cambios al Programa Parcial correspondiente y realizar las adecuaciones a dicho Programa y su correspondiente inscripción en el Registro de los Planes y Programas.

**CUARTO.** El presente Decreto, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.

**QUINTO.** Las modificaciones contenidas en el presente Decreto, son parte integral del “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, que se ratifica como parte del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2005”

## VIII.LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO

Dado en el Congreso de la Ciudad de México el día 11 de diciembre de dos mil veintitrés.

El que suscribe

**Alfredo Gerardo Suarez Ruiz**

Propietario del inmueble ubicado en Filadelfia No. 42, Col. Nápoles, alcaldía  
Benito Juárez, Cp. 03810



## **IX. SI LA INICIATIVA CONTUVIERE PLANOS O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO GRÁFICO, LOS CUALES DEBERÁN SER CLAROS Y LEGIBLES, TANTO EN SU VERSIÓN IMPRESA COMO EN LAS ELECTRÓNICAS**

Se incluyen junto con el presente documento los siguientes anexos:

- **Certificado de Zonificación y Uso de Suelo del predio involucrado;**
- **Constancia de Alineamiento y Número Oficial del predio involucrado;**
- **Identificación oficial del promovente;**
- **Escritura de Propiedad del inmueble involucrado;**
- **Anteproyecto del proyecto para uso de hotel pretendido;**
- **Memoria descriptiva del proyecto;**
- **Estudio Técnico justificativo para sustentar la iniciativa pretendida;**
- **Anexos gráficos del ETJ;**
  - **Reporte Fotográfico del predio y el entorno donde se ubica el predio involucrado en la presente iniciativa;**
- **Archivos electrónicos editables de la iniciativa y el estudio justificativo.**

## **X. TRATÁNDOSE DE UNA INICIATIVA CIUDADANA, DEBERÁ ADJUNTARSE COPIA, CERTIFICADA POR NOTARIO, DE LA CREDENCIAL PARA VOTAR EN LA QUE CONSTE EL DOMICILIO DEL PROPONENTE, DOMICILIO QUE, A SU VEZ, DEBERÁ UBICARSE DENTRO DEL POLÍGONO SOBRE EL CUAL SE PRETENDA QUE APLIQUE EL TEXTO NORMATIVO PROPUESTO**

En el apartado de anexos que acompaña esta iniciativa se encuentra la documentación legal de la propiedad involucrada y la documentación que reconoce la personalidad del promovente

## **XI. BIBLIOGRAFÍA**

- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Última Reforma DOF 06-03-2020. [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1\\_060320.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_060320.pdf)**
- **LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. Última Reforma DOF 06-01-2020. [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU\\_060120.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_060120.pdf)**
- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Publicada En La Gaceta Oficial de la Ciudad De México el 05 de febrero de 2017. Última reforma 10 de diciembre de 2019.**



[https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/Constitucion\\_Politica\\_de\\_la\\_Ciudad\\_de\\_Mexico\\_3.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/Constitucion_Politica_de_la_Ciudad_de_Mexico_3.pdf)

- DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. Publicada En La Gaceta Oficial de la Ciudad De México el 31 de diciembre de 2003.  
<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/57c/eeb/f74/57ceebf7416f6408957691.pdf>
- ATLAS DE RIESGOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil. <http://www.atlas.cdmx.gob.mx/index.html> México
- SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/>
- SECRETARÍA DE MOVILIDAD. <https://www.semovi.cdmx.gob.mx/>
- SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE. <https://www.sedema.cdmx.gob.mx/>
- SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO. <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/>
- SECRETARÍA DE TURISMO. <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/>
- SEDUVI, SISTEMA CIUDADMX SIG. <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>