

Ciudad de México a 25 de mayo de 2022

INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO EN CALLE SINALOA NO. 43, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06700 CIUDAD DE MÉXICO

DIPUTADO HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, 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, quien suscribe el presente C. Verónica Graciela Espinosa Mariquez apoderada legal de "Conjunto Parnelli", S.A de C.V, según Testimonio del Instrumento de Poder Número 53,610 de fecha 12 de agosto de 2016, ante la fe del Lic. José Daniel Labardini Schettino titular de la notaría 86 del Distrito Federal, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos, el ubicado en la Av. Prolongación Paseo de la Reforma 1236 piso 11, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, C. P 05348 de ésta Ciudad de México, haciendo uso de mi facultad y mi derecho de presentar iniciativas de decreto ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC" PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE SINALOA NO. 43, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06700, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DE "SERVICIOS DE HOSPEDAJE" CON 120 UNIDADES EN UNA ALTURA MÁXIMA DE 17 NIVELES Y 11,685.00 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.

ATENTAMENTE



COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS



FOLIO: 0000440
FECHA: 26/5/22
HORA: 12:25 Hrs.
RECIBÍO: Comy


VERÓNICA GRACIELA ESPINOSA MANRIQUEZ
APODERADA LEGAL

R/ Carpeta
y USB

INICIATIVA DE DECRETO

Por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc" para cambio de Uso de Suelo

Sinaloa No. 43, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. Ciudad de México. C.P.
06700

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a series of connected loops and a final cross-like stroke.

Índice

I	Denominación del decreto propuesto	8
II	Objetivo del decreto propuesto	8
III	Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;	9
IV	El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos; 10	
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;	11
	V.I Factor económico	11
	V.II Factor Vivienda	19
	V.III Factor ambiental	21
	V.IV Factor social	26
	V.V Infraestructura urbana	30
	V.VI Factor de riesgo	33
VI	Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;	35
	1. Factor económico	35
	2. Factor Ambiental	36
	3. Factor Social	36
	4. Infraestructura Urbana	36
VII	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto; 36	
	VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	36
	VII.II Constitución Política de la Ciudad de México	37
VIII	Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa 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

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

VIII.I	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	39
VIII.II	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	40
VIII.III	Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	42
VIII.IV	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc ...	43
VIII.V	Contexto Normativo.....	44
VIII.V.I	Uso de Suelo	44
VIII.V.II	Normas de Uso de Suelo	45
VIII.V.II.I	Normas Generales de Ordenación	46
VIII.V.II.I.I	Norma 11. Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales	46
VIII.V.II.I.II	Norma 1: Referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) y el coeficiente de utilización del suelo (CUS)	46
VIII.V.II.I.III	Norma 4: Área libre de ocupación y recarga de aguas pluviales al subsuelo	47
VIII.V.II.I.IV	Norma 7: Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio	47
I.I.I.I.I	Norma 8: Instalaciones permitidas por encima del número de niveles	48
I.I.I.I.II	Norma 27: De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales	48
I.I.I.I.III	Norma 28: Zonas y Usos de Riesgo	49
I.I.I.I.II	Normas Particulares de Ordenación	49
I.I.I.I.I.I	Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre	49
I.I.I.I.I.II	Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General	50
I.I.I.I.I.I.I	Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados	50
I.I.I.I.I.I.II	Norma de Ordenación Particular para usos sujetos de Regulación Especifica	50
I	Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya	51
II	Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;	52
III	Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y	52
IV	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	

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto..... 53

2. Bibliografía 54

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC PARA CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN CALLE SINALOA No. 43, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06700, CIUDAD DE MÉXICO

**DTDO. HÉCTOR DIAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

PRESENTE

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

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE DEROGA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008. EN RELACIÓN CON LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN CALLE SINALOA No. 43, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06700, CIUDAD DE MÉXICO.

En relación con lo anterior, se presenta la Iniciativa de Decreto en virtud de lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Antecedentes

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

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

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

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

De acuerdo a lo citado en el párrafos anteriores, dado que al día de la elaboración de la presente no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la iniciativa de decreto que me permito presentar se ha guiado por el procedimiento establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 22 de marzo de 2018.

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

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

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

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

I. Al jefe de Gobierno;

II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y

III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establece esta Ley"

En tanto, el Artículo 35 refiere que:

"Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro

escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:

I. Denominación del Decreto propuesto;

II. Objetivo del Decreto propuesto;

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Deberá incluir artículos transitorios, y

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

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

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

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

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

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

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

De acuerdo con la Escritura No. 40, 587 la propiedad objeto de iniciativa de decreto se encuentra ubicada en Calle Sinaloa No. 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México. Por medio del C. Verónica Graciela Espinosa Manriquez en calidad de representante legal a favor de la Sociedad Mercantil denominada “CONJUNTO PARNELLI” S.A DE C.V, de acuerdo con lo establecido en Testimonio del Instrumento del Otorgamiento de Poderes No. 56,610 de fecha 12 de agosto de 2016 ante notario José Daniel Labardini Schettino, titular de la notaría No. 86 del Distrito Federal.

1.1 Para mayor referencia consultar dentro del Anexo Documentos 1.1 *Testimonio del Instrumento del otorgamiento de poderes No. 48 481* y 1.7 *Contrato de Compraventa No. 40,587*

I Denominación del decreto propuesto

Iniciativa ciudadana: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC” PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE SINALOA No. 43, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06700, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DE “SERVICIOS DE HOSPEDAJE” CON 120 UNIDADES EN UNA ALTURA MÁXIMA DE 17 NIVELES Y 11,685.00 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”

II Objetivo del decreto propuesto

Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, para el predio ubicado en Calle Sinaloa No. 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México para que se permita el uso de “Servicios de hospedaje” con 120 unidades en una altura máxima de 17 niveles y 11, 685.00 m² de superficie máxima de construcción” y así a través de un procesos aprovechar las ventajas de aglomeración de servicios y comercios existentes en su contexto inmediato generando a su vez un efecto concéntrico de beneficios para la población residente y flotante de la Alcaldía Cuauhtémoc.

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

Como resultado de lo anterior, se reforzarán las estrategias de reconversión en pro de impulsar el crecimiento económico que, derivado de los efectos adversos que ocasionó la pandemia de COVID-19 por SARS-CoV-2 a los inmuebles de la ciudad central que ofrecían servicio de oficinas, por lo que parte del objetivo del decreto propuesto es aprovechar y revitalizar estos inmuebles para aprovechar las ventajas de localización y a su vez aumentar la oferta de servicio de alojamiento que derive en mayor infraestructura turística, creación de empleos y una derrama económica para la Alcaldía Cuauhtémoc.

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

De acuerdo con el Programa Delegación de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc reconoce 7 usos de suelo donde el uso Habitacional es el que cuenta con mayor distribución, con el 14.8% de la superficie, seguido del uso Habitacional Mixto con 6.6%, Habitacional con Comercio ocupando con 5.3%, Equipamiento con el 5.5% y, finalmente, Habitacional con Oficinas con el 4.1%, siendo los más significativos. Si bien el uso Habitacional ocupa gran parte del territorio de la Alcaldía, hay que considerar que la Alcaldía Cuauhtémoc se caracteriza por su centralidad, que se traduce en conectividad y una de las mayores ofertas en servicios y comercio de la Zona Metropolitana del Valle de México, con lo que la generación de empleos, la inversión y la oferta recreativa se vuelven un referente de la Alcaldía.

Sin embargo, por eventos desafortunados como la contingencia sanitaria por COVID-19 usos como el comercio, servicios y oficinas se vieron gravemente afectados al grado de no ser rentables para los propietarios de los inmuebles de dichos giros. Es el caso de los inmuebles establecidos como oficinas, uso que de acuerdo con el Programa Delegacional cuenta con una superficie de 133 ha, representando el 4.1% del territorio de la demarcación, este uso en su mayoría tiene una dependencia directa de la población flotante que derivado de la contingencia se vio obligada a recurrir a un trabajo remoto generando una caída en la renta de oficinas. Este efecto negativo influye no solo en los arrendatarios de las oficinas, sino que tiene influencia en los medios de transporte, así como en los comercios y servicios locales que dependen de dicha población derivando en la pérdida de dinámicas que favorecen la económica de la región.

En este sentido y buscando alternativas viables para reactivar la economía y la vitalidad del espacio, se propone un cambio de uso vía iniciativa de decreto que promueva, en principio, la recuperación de los inmuebles donde anteriormente se ofertaban los servicios de oficina y que por las condiciones actuales su recuperación se encuentra incierta y en su lugar aprovecharlos para ofertar servicios que refuercen las dinámicas existentes. Es el caso del servicio de hospedaje que a través del cambio de uso de suelo pretende aprovechar las dinámicas del sector turístico y empresarial existentes, de manera que reforzará y concentrará la inversión en la demarcación.

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

La presente iniciativa propone modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008. Dicho programa a través del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12135-151MEAL21 y fecha de expedición del 11 de agosto de 2021, el cual establece para el predio ubicado en la calle Sinaloa, No. 43, la zonificación "HM/5/20/A" (*Habitacional Mixto, 5 niveles de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "A" (Alta): Una vivienda por cada 33.00m² de la superficie total del terreno*) permitiendo así gran parte de los usos de comercio, servicio e industria reconocidos por el programa.

Para mayor referencia consultar el Anexo Documentos *1.2 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12135-151MEAL21.*

Por otro lado, de acuerdo con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE601514/1998 y fecha de expedición del 11 de noviembre de 1998 se certificó de acuerdo con Licencia de construcción 7/15/91/80 folio 848 y fecha de expedición 10 de septiembre de 1980 otorgada por la entonces Delegación Cuauhtémoc la construcción de edificio de oficinas en 11,685.00m² en 18 niveles, dicho instrumento también refiere a la Manifestación de Construcción con fecha de expedición del 2 de junio de 1983 la cual señala el uso de estacionamiento en sótano, planta baja, y tres niveles, 12 plantas tipo para el uso de oficinas, azotea, en una superficie total construida 11, 685.00 m².

Para mayor referencia consultar el Anexo Documentos *1.3 Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE601514/1998.*

En este sentido, actualmente en el predio existe una construcción con las características establecidas por Licencia y Manifestación de Construcción mencionada en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE601514/1998, sin embargo al querer aprovechar la construcción existente con el giro de servicios de hospedaje mismo que permite el uso habitacional mixto establecido por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12135-151MEAL21, se solicita el cambio de uso de suelo de oficina establecido por Certificado de Acreditación por el giro de servicio de hospedaje que permite el Certificado Único de Zonificación dentro de la construcción establecida por Certificado de Acreditación.

Por lo anterior se solicita permitir el uso de suelo de Servicio de Hospedaje con 120 unidades en una altura máxima de 17 niveles s.n.m.b. y 11, 685.00 m² de superficie máxima de construcción, respetando el sótano para estacionamiento actualmente existente.

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

V.I Factor económico

La dinámica económica de la Alcaldía Cuauhtémoc, de acuerdo con datos del Directorio Económico de Unidades Económicas del año 2021, la Tabla V-1 indica que la configuración económica está conformada principalmente por el sector comercio con un 52.95%, seguido del sector servicios con 40.27% y finalmente la industria con el 6.77%.

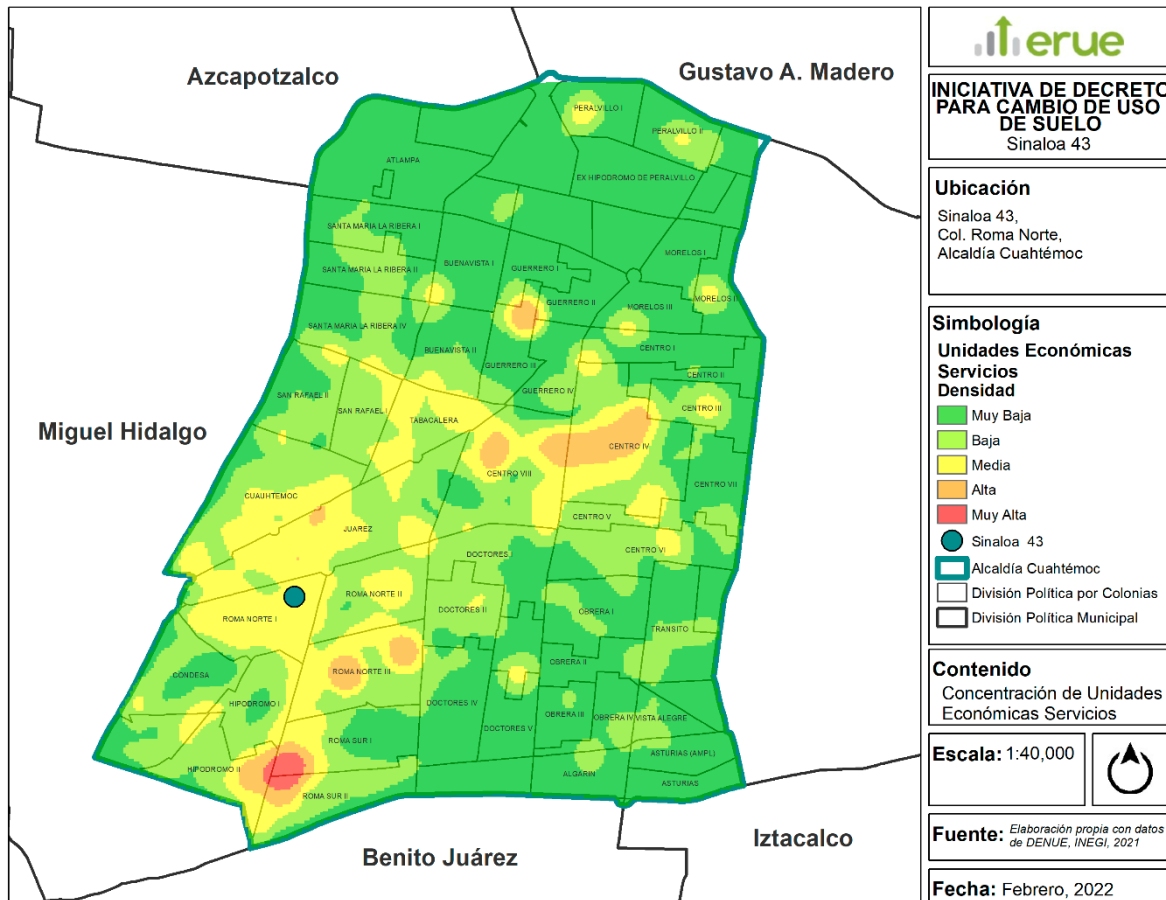
Tabla V-1 Total de unidades económicas registradas en la Alcaldía Cuauhtémoc

TOTAL DE UNIDADES ECONÓMICAS REGISTRADAS EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC					
Año de Censo	Unidades Económicas	Unidades Económicas por Sector Relevante			
		Comercio	Servicios	Industria	Minería y extracción de petróleo
1999	60,159	51.59	40.31	8.02	0.08
2020	65,535	52.95	40.27	6.77	0.01
Diferencia	5,376+	1.36+	0.04-	1.25-	0.07-

Fuente: Elaboración propia con datos del subcapítulo 1.2.2. Aspectos Demográficos y Socioeconómicos del PDDUCUAUHTÉMOC, 2008 y del DENUE 2021.

En relación a la zona inmediata del proyecto “Sinaloa 43” que abarca el corredor Roma – Condesa, la Imagen V-1 ilustra la concentración de unidades del sector servicio, en la cual se observan patrones de distribución que son de utilidad para conocer donde existe una concentración importante de negocios, oficinas, establecimientos de servicios recreativos y de todo tipo. Asimismo, es necesario mencionar que dicha zona se caracteriza principalmente por su oferta de cultura, entretenimiento, así como su vocación turística, cuya influencia urbana trasciende el ámbito local.

Imagen V-1 Mapa de concentración de unidades económicas en la Alcaldía Cuauhtémoc: Servicios



Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2021, INEGI

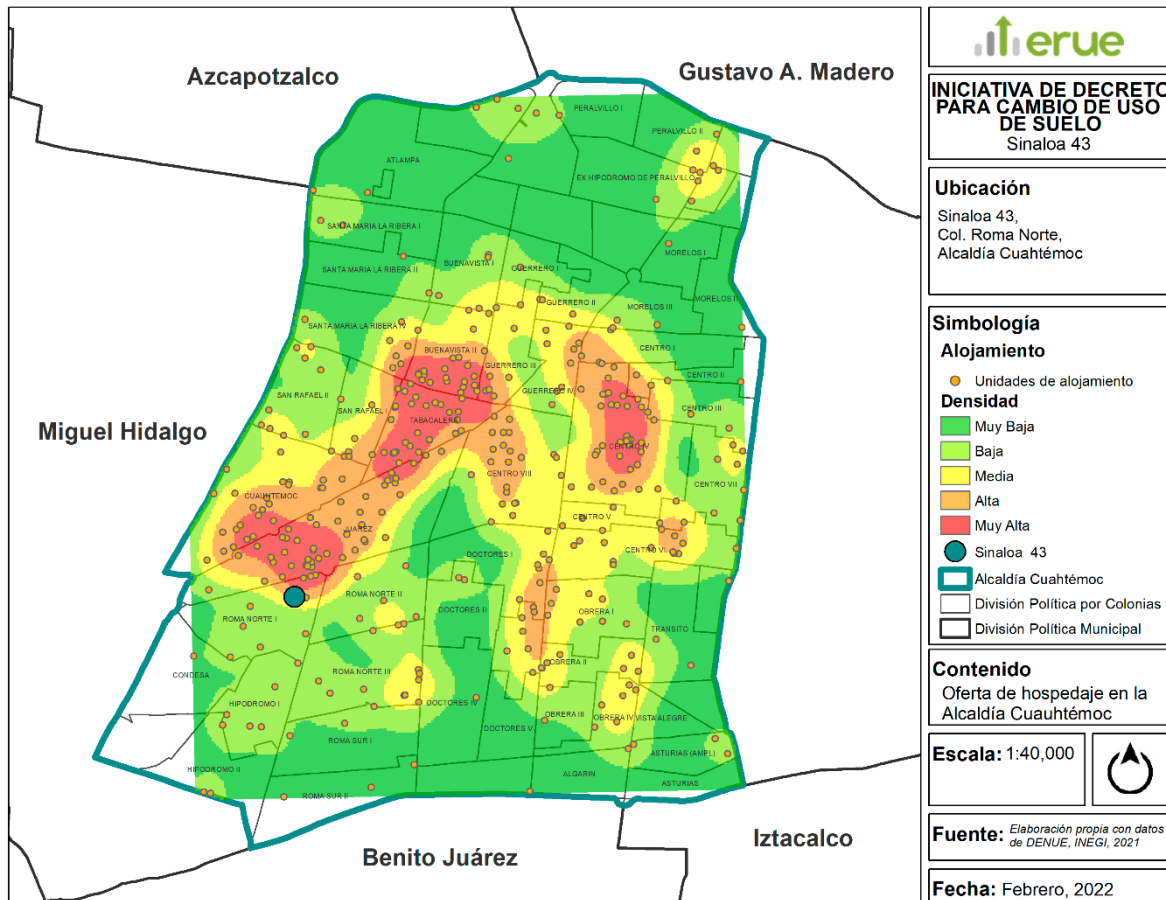
De acuerdo al Anuario Estadístico de Turismo 2021 elaborado por la Secretaría de Turismo del Gobierno de la CDMX, la Alcaldía Cuauhtémoc debido a su centralidad e importancia económica dentro de la Ciudad de México, en el año 2020 concentraba el 56.58% de la oferta de unidades de hospedaje de la Ciudad de México (ver Tabla V-2). Estas cifras consolidan a la Alcaldía Cuauhtémoc como la demarcación con mayor capacidad de hospedaje dentro de la ciudad, cuya distribución se puede observar en la Tabla V-3.

Tabla V-2 Número de unidades de hospedaje por Alcaldía, 2020

NÚMERO DE UNIDADES DE HOSPEDAJE POR ALCALDÍA, 2020		
Contorno	Unidad de Hospedaje	Porcentaje
CIUDAD CENTRAL	493	78.13
Benito Juárez	51	8.08
Cuauhtémoc	357	56.58
Miguel Hidalgo	58	9.19
Venustiano Carranza	27	4.28
PRIMER CONTORNO	113	17.91
Álvaro Obregón	14	2.22
Azcapotzalco	12	1.90
Coyoacán	11	1.74
Cuajimalpa de Morelos	9	1.43
Gustavo A. Madero	31	4.91
Iztacalco	15	2.38
Iztapalapa	21	3.33
SEGUNDO CONTORNO	25	3.96
La Magdalena Contreras	2	0.32
Tláhuac	1	0.16
Tlalpan	16	2.54
Xochimilco	6	0.95
TERCER CONTORNO	0	0.00
Milpa Alta	0	0.00
Total	631	100

Fuente: Elaboración propia con de Anuario Estadístico de Turismo 2021, Secretaría de Turismo del Gobierno de la CDMX 2021.

Imagen V-2 Mapa de densidad de unidades de alojamiento en la Alcaldía Cuauhtémoc



Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE 2021, INEGI

Por otra parte, la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México reconoce que la zona turística Condesa-Roma concentra el 5.39% de la oferta de hospedaje de la Ciudad de México, como se observa en la Tabla V-3. Dicho comportamiento responde a la terciarización de la ciudad central de la que forma parte, teniendo una estrecha relación con actividades de servicios especializados, comercio, culturales y actividades recreativas y de entretenimiento. En virtud de lo anterior y considerando su ubicación el corredor Roma – Condesa, se cree que al aumentar la oferta de servicio de hospedaje se reforzarán las sinergias en el corredor que aumentarán la inversión y las ofertas de empleo, fortaleciendo la relevancia de la Alcaldía Cuauhtémoc.

Tabla V-3 Número de unidades de hospedaje por zona turística

NÚMERO DE UNIDADES DE HOSPEDAJE POR ZONA TURÍSTICA		
Zona Turística	Unidad de Hospedaje	Porcentaje
Aeropuerto - Foro Sol	42	6.66
Centro Histórico - Alameda	130	20.60
Chapultepec - Polanco	33	5.23
Condesa - Roma	34	5.39
Coyoacán	2	0.32
Iztapalapa - Central de Abastos	21	3.33
Norte - Basílica de Guadalupe	95	15.06
Perisur - Ajusco	17	2.69
Santa Fe - Desierto de los Leones	24	3.80
Tlalpan - Taxqueña	78	12.36
Torre Mayor - Zona Rosa	103	16.32
W.T.C. - San Ángel - C.U.	45	7.13
Xochimilco - Milpa Alta - Tláhuac	7	1.11
Total	631	100

Fuente: Elaboración propia con de Anuario Estadístico de Turismo 2021, Secretaría de Turismo del Gobierno de la CDMX 2021.

Aunado a lo anterior, resulta importante considerar que el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró como pandemia mundial la aparición y propagación del virus SARS-CoV-2 (COVID-19); derivado de esta pandemia se acordaron medidas extraordinarias, entre ellas la suspensión inmediata de actividades no esenciales en los sectores públicos, privado y social, con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-CoV-2.

En consecuencia, dentro del sector turístico las medidas tomadas como las restricciones de viajes internacionales o el cierre de fronteras afectaron severamente a dicho sector. En relación a lo anterior, de acuerdo con cifras de la Actividad Turística de la Ciudad de México de la Dirección General de Competitividad Turística, en el periodo enero 2020 – noviembre 2021 se presentó un incremento del número de turistas hospedados en la Alcaldía Cuauhtémoc de un 28.83% (ver Tabla V-4), mientras que la zona turística Condesa – Roma tuvo un incremento del 42.19% (ver Tabla V-5), lo cual expresa una ligera recuperación en los indicadores turísticos en comparación con el año 2020, año en el que se declaró la pandemia mundial y que en consecuencia el sector presentó un declive en sus índices. Dicha recuperación está ligada a los avances en la vacunación y el semáforo epidemiológico, por lo cual se espera un escenario favorecedor para el año en curso.

Tabla V-4 Variación del número de turistas hospedados por zona turística 2020-2021

TURISTAS HOSPEDADOS POR ALCALDÍA			
Contorno	Número de turistas		Variación
	2020	2021	
CIUDAD CENTRAL	3,292,182	5,818,901	43.42%
Benito Juárez	320,232	466,091	31.29%
Cuauhtémoc	2,227,750	3,130,197	28.83%
Miguel Hidalgo	486,082	698,952	30.46%
Venustiano Carranza	258,118	369,572	30.16%
PRIMER CONTORNO	791,148	1,154,089	31.45%
Álvaro Obregón	156,698	238,601	34.33%
Azcapotzalco	64,799	82,807	21.75%
Coyoacán	79,368	118,956	33.28%
Cuajimalpa de Morelos	87,784	141,153	37.81%
Gustavo A. Madero	182,987	255,453	28.37%
Iztacalco	94,318	133,368	29.28%
Iztapalapa	125,194	183,751	31.87%
SEGUNDO CONTORNO	160,125	248,191	35.48%
La Magdalena Contreras	20,976	33,402	37.20%
Tláhuac	6,929	11,735	40.95%
Tlalpan	107,938	167,468	35.55%
Xochimilco	24,282	35,586	31.77%
TERCER CONTORNO	0	0	0.00
Milpa Alta	0	0	0.00
Total	4,243,455	7,221,181	41.24%

Fuente: Elaboración propia con datos del reporte Actividad Turística de la Ciudad de México, enero – noviembre 2011 – 2021, Dirección General de Competitividad Turística

Tabla V-5 Variación del número de turistas hospedados por zona turística 2020 -2021

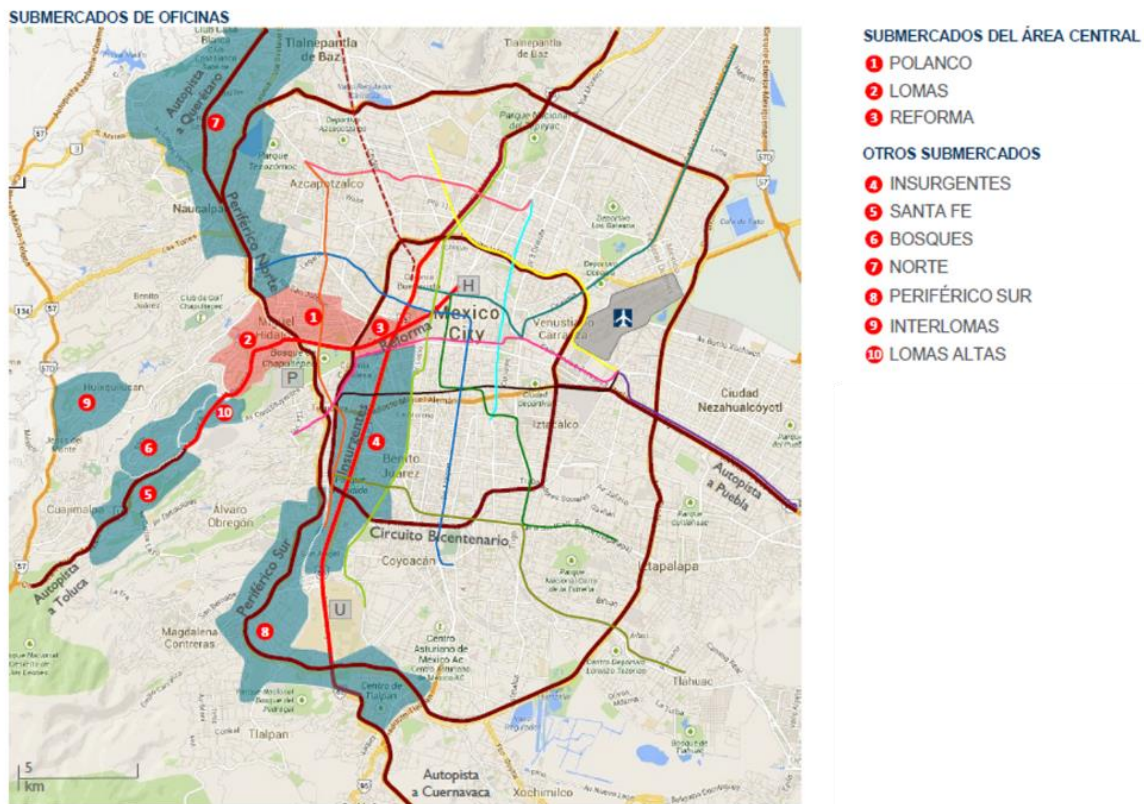
NÚMERO DE TURISTAS HOSPEDADOS POR ZONA TURÍSTICA			
Zona Turística	Número de turistas hospedados		Variación
	2020	2021	
Aeropuerto - Foro Sol	355,504	509,357	43.28%
Centro Histórico - Alameda	777,478	1,029,158	32.37%
Chapultepec - Polanco	314,965	471,377	49.66%
Condesa - Roma	147,469	209,687	42.19%
Coyoacán	19,440	31,832	63.74%
Iztapalapa - Central de Abastos	125,194	183,751	46.77%
Norte - Basílica de Guadalupe	561,129	734,530	30.90%
Perisur - Ajusco	119,177	182,132	52.82%
Santa Fe - Desierto de los Leones	248,700	400,810	61.16%
Tlalpan - Taxqueña	448,064	606,209	35.30%
Torre Mayor - Zona Rosa	823,357	1,260,793	53.13%
W.T.C. - San Ángel - C.U.	271,757	400,135	47.24%
Xochimilco - Milpa Alta - Tláhuac	31,211	47,321	51.62%
Total	4,243,445	6,067,092	43%

Fuente: Elaboración propia con datos del reporte Actividad Turística de la Ciudad de México, enero – noviembre 2011 – 2021, Dirección General de Competitividad Turística

Asimismo, la pandemia propició un cambio en el paradigma laboral enfocado al trabajo a distancia. Este cambio implicó que incrementara la tasa de desocupación de espacios de oficinas y por ende existiera una sobreoferta, uso que actualmente tiene el inmueble que compete a la presente iniciativa. De acuerdo con la empresa consultora Cushman & Wakefield, el panorama de mercado de oficinas en la Ciudad de México, debido a la incertidumbre generada por la pandemia, la tasa de desocupación ha incrementado. En este sentido, dentro del ciclo del mercado de oficinas, la Ciudad de México se encuentra en la fase de sobreoferta.

Aunado a lo anterior, en el reporte Marketbeat Ciudad de México Mercado de Oficinas 4º Trimestre de 2021 elaborado por Cushman & Wakefield, referente al submercado de oficinas, expone que la tasa de disponibilidad general de la Ciudad de México es del 19.2%, mientras que en el corredor Insurgentes se tiene una tasa de disponibilidad del 13.8%, corredor del cual forma parte Sinaloa 43 como se observa en la Imagen V-3. En este sentido, al existir un alza en la desocupación de edificios destinados a este uso, es posible afirmar que resulta prudente la reconversión de la zonificación del inmueble, en pro del proceso de modernización y transformación de un sector económico, que implica la modificación y transformación de los espacios y uso de suelo con el objeto de mejorar su rendimiento y adaptarlo a la demanda.

Imagen V-3 Submercado de oficinas de la Ciudad de México



Fuente: Marketbeat Ciudad de México. Mercado de Oficinas 4º Trimestre de 2021. Cushman & Wakefield.

Aunado a lo anterior, dentro del Apartado II. Imagen Objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc actualmente vigente se enuncian los siguientes objetivos:

“(...) •Consolidar las distintas áreas de la ciudad de acuerdo con su vocación y miras a un Desarrollo Sustentable, donde los usos y niveles permitidos cuenten con la debida factibilidad de servicios y de equipamiento urbano.

•El rescate de la centralidad urbana.

•Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonados o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o de servicios.

•Establecer una estructura urbana que conlleve al mejor funcionamiento de las actividades urbanas y económicas en la Delegación, mediante el impulso de Corredores Urbanos y Centros de Barrio.

•Continuar con el impulso a las actividades de desarrollo económico en el área central de la ciudad.

•Fomento y promoción del territorio delegacional como un importante centro turístico nacional e internacional por los enormes atributos que posee (...)”

Considerando lo anterior, el proyecto Sinaloa 43 cumple con los objetivos antes mencionados a través de la reconversión de la zonificación del inmueble, que consistirá en la reconfiguración de los espacios que integran el inmueble permitiendo incrementar la oferta de hospedaje; dicho de otra manera, Sinaloa 43 contribuirá a la consolidación y funcionamiento del corredor urbano Roma - Condesa a través de la centralización de los servicios urbanos.

De manera concreta, se busca el cambio para uso de servicios de hospedaje el cual pretende ser complementario a la oferta de alojamiento tradicional, que además aprovechará las ventajas competitivas, consecuente de los cambios en la dinámica urbana derivada de la demanda social y económica, que traerán consigo un proceso de transformación significativo en los usos de suelo lo cual generará un incremento en la demanda de servicios

El proyecto se distingue de la oferta tradicional de hospedaje, principalmente por no tener servicios adicionales al alojamiento como lo son la oferta de alimentos y bebidas preparados a la habitación, restaurante y bar, entre otros. Asimismo, se prevé que el proyecto cuente con un máximo de 240 huéspedes, quienes son considerados clientes potenciales y consumidores de su entorno inmediato, lo cual será parte del dinamismo y reactivación de las economías locales.

Adicionalmente, el proyecto “Sinaloa 43” dará cumplimiento al impuesto por la prestación de servicios de hospedaje, cuyo fundamento se establece en los Art. 162 y 164 del Código Fiscal de la Ciudad de México actualmente vigente. Al respecto, el artículo 164 establece que se calculará aplicando la tasa del 3.5% al total del valor de las contraprestaciones que perciban

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

por servicio de hospedaje y deberán pagarlo mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. Por lo anterior, de ser aprobada la iniciativa de decreto, el proyecto contribuirá en la economía de la Ciudad de México de forma directa.

En conclusión, la reconversión de Sinaloa 43 conlleva la generación de empleos y el fomento del desarrollo económico, impulsando a la inversión y al sector turístico. Si bien el proyecto está orientado a satisfacer la demanda de hospedaje, el desarrollo del proyecto Sinaloa 43 además de tener un mejor aprovechamiento del inmueble con el cambio de uso de suelo, contribuirá a la reactivación económica de la Ciudad de México, esencialmente en la Alcaldía Cuauhtémoc y del entorno inmediato del predio, cuyo impacto se verá reflejado positivamente en la plusvalía de la zona.

V.II Factor Vivienda

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc vigente, la dinámica poblacional está vinculada con la problemática y demandas habitacionales en las diferentes colonias en las que existe una tendencia relativa al abandono, principalmente en la zona central derivado del predominio de comercios y servicios, o bien, por la necesidad de emigrar a zonas periféricas generando el desaprovechamiento de la infraestructura y equipamientos locales. Asimismo, el Programa Delegacional señala que de 1970 al año 2000 se perdió el 59% de las viviendas que se concentró en ocho colonias de esta alcaldía, incluida la colonia Roma Norte, sin embargo, en el periodo de 1990 al 2000, colonias ajenas a estas concentraron el 71% de las viviendas nuevas que dio como resultado una disminución en la oferta de viviendas en renta en ciertas zonas de la Alcaldía. Una de las razones que ha derivado en el abandono de viviendas es el mal estado en el que se encuentran los inmuebles por la falta de inversión para su mantenimiento.

Es por ello que, dentro de los objetivos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc actualmente vigente, establece dentro de su Imagen Objetivo lo siguiente:

“Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonados o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o de servicios.

•Promover la construcción de vivienda plurifamiliar para venta o renta mezclada con usos compatibles y congruentes con la vocación de cada colonia.

De igual manera, dentro de sus objetivos particulares señala lo siguiente:

•Desalentar la proliferación de usos no compatibles con los habitacionales en zonas donde predomina la vivienda fomentando la creación de usos complementarios a ésta.”

Derivado de los objetivos señalados, en años recientes se han desarrollado diversos proyectos inmobiliarios a partir de programas como el Programa de Regeneración de Vivienda Incluyente como una herramienta para impulsar la adquisición de vivienda para un sector mayor de la población a partir de corredores establecidos, de los cuales algunos se encuentran dentro de la Alcaldía Cuauhtémoc, al igual que la Revitalización Integral del Centro Histórico que busca mejorar la preservación del patrimonio que incluye las viviendas de esta zona de la ciudad. Asimismo, al interior de las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa, Juárez, entre otras

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

dentro de esta Alcaldía se han desarrollado proyectos inmobiliarios que, por un lado buscan el reciclamiento de inmuebles y por otro lado buscan la creación de proyectos nuevos que atiendan la necesidad de vivienda, lo cual ha permitido modificar la tendencia de abandono paulatinamente, sin embargo, si bien esta Alcaldía se encuentra en un proceso de consolidación a partir de los objetivos planteados en el Programa Delegacional vigente, la tendencia permite asumir que en periodo mediano de tiempo existirá una mayor permanencia de la población, así como de población nueva que logren albergar estos desarrollos, sumados con la gran oferta de servicios, equipamiento y actividades económicas que caracterizan esta Alcaldía, por lo cual el proyecto “Sinaloa 43” busca sumarse a partir de la reutilización del inmueble destinándolo servicios de hospedaje que complemente la dinámica que generen estos programas señalados al dotar de mayor inversión del sector privado en el entorno inmediato que detone una regeneración urbana integral que motive un crecimiento considerable en las actividades económicas locales.

Por otro lado, una de las características principales de la Alcaldía Cuauhtémoc deriva de la oferta de servicios de hospedaje que ha ido en aumento en los últimos 10 años, concentrándose en mayor medida en las zonas donde la integración y diversidad de actividades económicas es alta como en las colonias Roma Norte, Roma Sur y Condesa que se complementan por una vasta infraestructura urbana. No obstante, en los años recientes debido a la emergencia sanitaria por COVID-19 algunos de estos servicios han dejado de funcionar, sin embargo, no han dejado de estar presentes como una evidencia clara de la oferta que se ha consolidado en la alcaldía, principalmente en estas colonias, es decir, existe un mercado que se ha consolidado en esta alcaldía y aprovecha el potencial de la misma como atractivo turístico. Es por ello que el proyecto “Sinaloa 43” busca, partir de la presente Iniciativa de Decreto para Cambio de Uso de Suelo integrarse a la dinámica consolidada de la colonia Roma Norte en relación al servicio de hospedaje considerando el reciclamiento del inmueble que actualmente se encuentra en desuso, fomentando e interviniendo directamente en un aumento en las dinámicas locales, lo cual resultará benéfico para la zona.

Asimismo, de acuerdo con lo comentado anteriormente en relación a la afectación de las actividades económicas derivadas de la emergencia sanitaria, la postura que ha tenido el Gobierno de la Ciudad de México considera la obsolescencia de inmuebles por la falta de rentabilidad de los mismos, al igual que la sobreoferta de espacios de oficinas. Es decir, debido al poco uso que han tenido los inmuebles destinados a oficinas como resultado del seguimiento de medidas de salud que ha surgido para prevenir y combatir dicha emergencia sanitaria se ha desarrollado un fenómeno urbano que ha propiciado el escaso uso de estos de manera definitiva, creando espacios en desuso que han afectado las actividades económicas locales y las que derivaban del uso de tales oficinas por lo que el aprovechamiento de estos inmuebles resulta necesario para detonar nuevamente las actividades en la zona inmediata donde estos se localicen, además de las zonas aledañas a estas, focalizándolo a necesidades existentes y mercados con alta demanda en la zona.

Considerando lo anterior donde, por un lado, la Alcaldía Cuauhtémoc ha presentado salida de su población residente, actualmente cuenta con un considerable número de proyectos

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

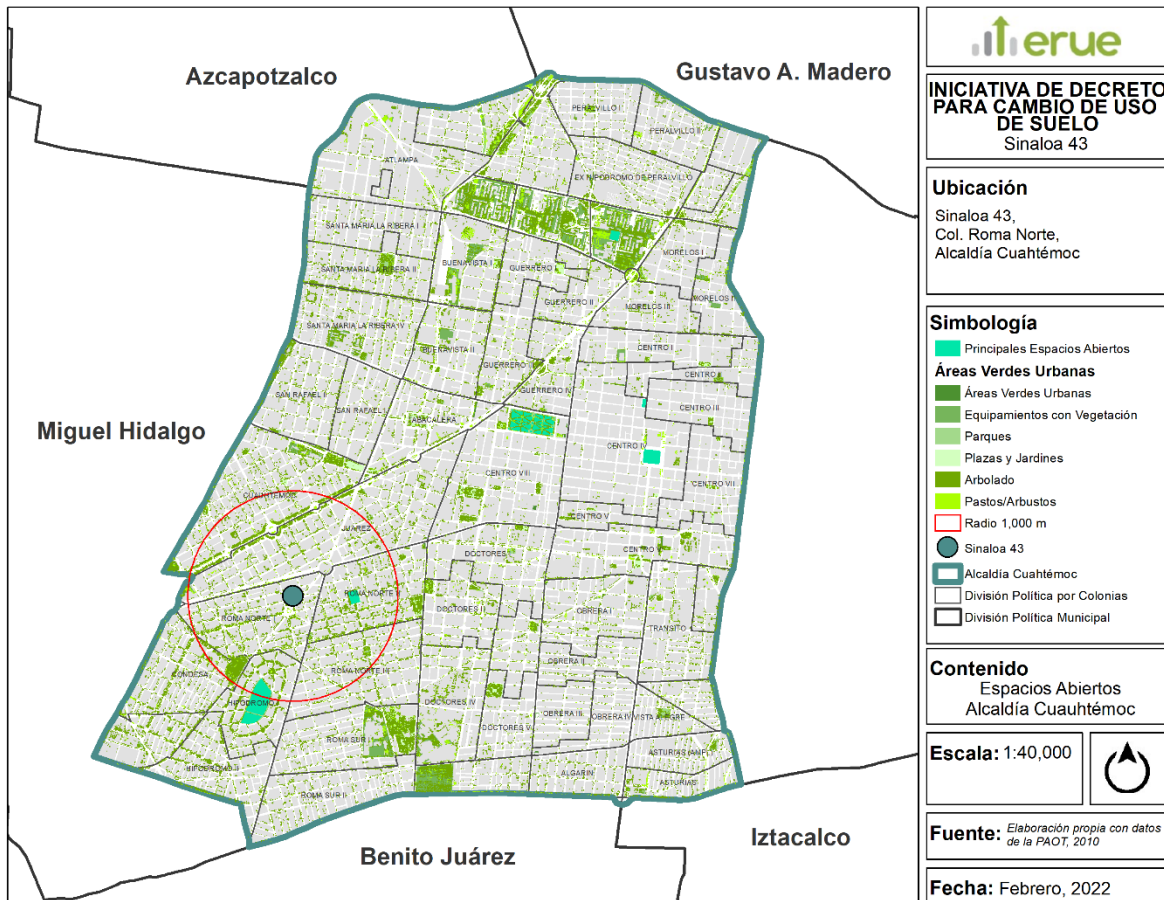
inmobiliarios y cuya tendencia prioriza este tipo de desarrollos que han logrado la permanencia de la población, así como la llegada de población nueva, por lo que es posible asumir que esta problemática se está atendiendo, razón por la cual el proyecto "Sinaloa 43" no busca resolver un tema de vivienda, sin embargo, si busca sumar a la reactivación económica dando cumplimiento con el objetivo particular que plantea el Programa Delegacional vigente desde el aprovechamiento y reciclamiento del inmueble existente, con uso de oficinas, e incorporarlo a una demanda presente en la zona a partir de la oferta servicio de hospedaje que generará fuentes de empleo y una mayor diversidad de usos, además de aprovechar la oferta de actividades económicas, recreativas y turísticas que caracterizan esta colonia y las circundantes.

V.III Factor ambiental

Este factor se aborda considerando los elementos naturales que comprenden la Alcaldía Cuauhtémoc conformada por áreas verdes y espacios abiertos, que, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc vigente, considera las plazas, parques y jardines, así como la infraestructura urbana que incide en problemáticas ambientales.

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc vigente, la Alcaldía cuenta con 109.26 hectáreas de espacios abiertos, los cuales se encuentran conformados por plazas, parques y jardines conformados por 61 plazas con una superficie de 45.33 hectáreas, 13 jardines con una superficie de 50.40 hectáreas y 5 parques con 13.53 hectáreas. Los que mayor relevancia tienen para la Ciudad de México por sus características son la Alameda Central, Plaza de la Constitución, Parque México, Plaza Río de Janeiro, Plaza de Santo Domingo y la Plaza de las Tres Culturas, de los cuales, en un radio de 1 kilómetro del proyecto "Sinaloa 43" se encuentra el Parque México y la Plaza Río de Janeiro así como Parque España y diversas vialidades que cuentan con camellones que motivan las actividades recreativas, además de contar con abundante arbolado y áreas verdes, como se muestra en Imagen V-4.

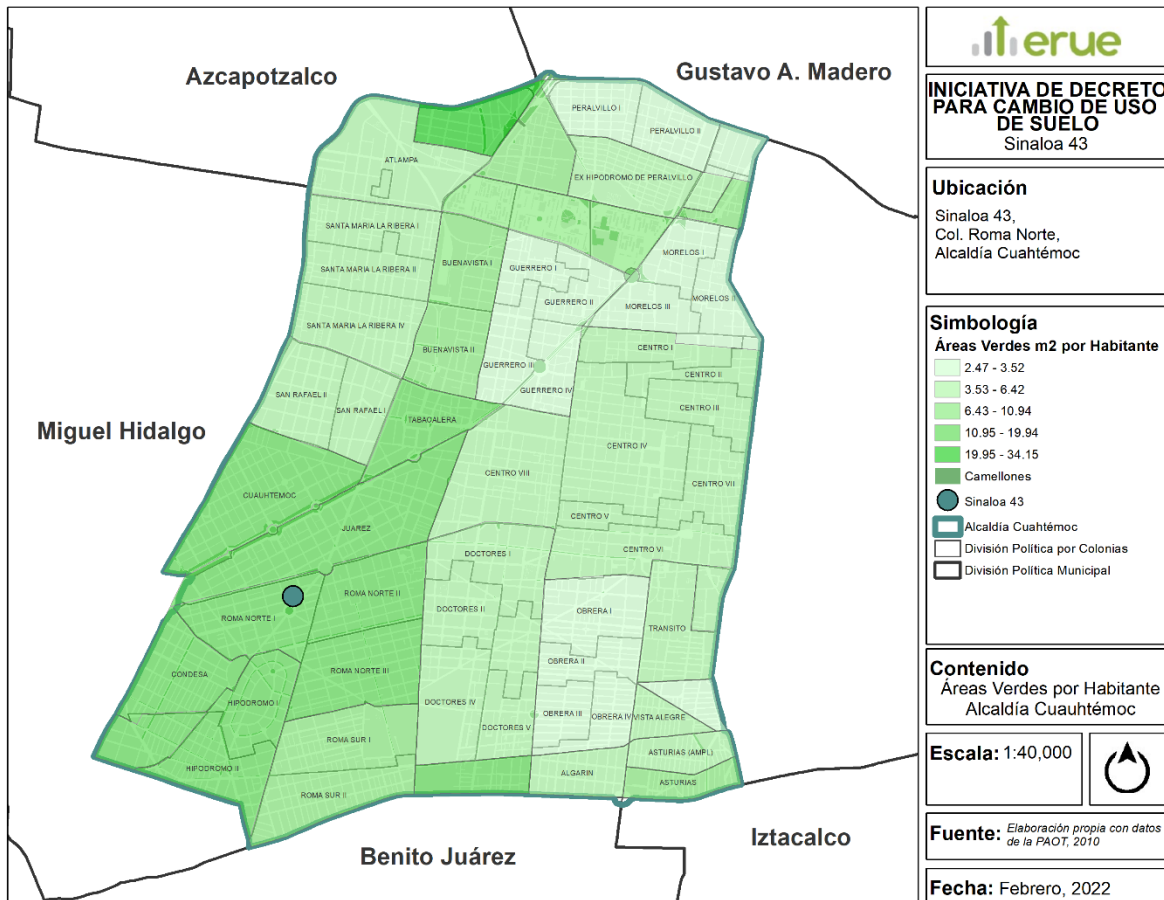
Imagen V-4 Mapa de Espacios Abiertos en la Alcaldía Cuauhtémoc.



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2017.

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México señala que la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con un promedio de 9.07 m² de áreas verdes por habitante, de acuerdo con datos de 2010, donde la colonia Roma Norte forma parte de las 12 colonias con una proporción de áreas verdes por habitante por encima del promedio de la alcaldía, con un total de 13.84 m² por habitante debido a que es en estas colonias donde se encuentra la mayor cantidad de parques, plazas, jardines, antes mencionados, generando un impacto positivo en el medio ambiente al dotar de servicios ambientales que mejoran las condiciones de vida de los habitantes de esta zona, así como de la población flotante, como lo muestra la Imagen V-5.

Imagen V-5 Mapa de Áreas Verdes por Habitante Alcaldía Cuauhtémoc.



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2010.

Asimismo, de acuerdo con los mismos datos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, la presencia de arbolado por habitante es mayor en las mismas colonias antes mencionadas debido a que las áreas verdes existentes se complementan con arbolado que, además de ser un elemento fundamental paisajístico de cada área verde, también complementan los servicios ambientales, siendo que la colonia Roma Norte cuenta con 12.71 árboles por habitante, estando por encima del promedio de la alcaldía que es de 7.75 árboles por habitante, como se puede observar en la Tabla 6.

Tabla 6 Áreas verdes y arbolado por habitante por Colonia Alcaldía Cuauhtémoc

COLONIA	Área Verde por Habitante (m2)	Arbolado por Habitante
SANTA MARIA INSURGENTES	34.15	23.64
JUAREZ	19.94	17.59
CUAUHTEMOC	18.85	17.07
HIPODROMO	16.64	15.93
HIPODROMO CONDESA	15.34	14.73
CONDESA	14.77	13.49
BUENOS AIRES	14.73	13.24
TABACALERA	14.22	12.06
ROMA NORTE	13.84	12.71
NONOALCO TLATELOLCO	10.94	9.02
ROMA SUR	10.70	9.21
ASTURIAS	9.39	6.32
FELIPE PESCADOR	8.97	8.04
BUENAVISTA	8.31	5.79
SAN SIMON TOLNAHUAC	7.61	6.47
ALGARIN	6.42	6.01
ESPERANZA	5.86	5.25
DOCTORES	5.83	4.96
MAZA	5.73	5.37
TRANSITO	5.51	5.11
VISTA ALEGRE	5.33	4.71
AMPLIACION ASTURIAS	5.26	4.85
CENTRO	5.02	4.36
SAN RAFAEL	4.70	4.45
EX HIPODROMO DE PERALVILLO	4.66	4.09
SANTA MARIA LA RIBERA	4.64	4.12
ATLAMPA	4.37	2.84
PAULINO NAVARRO	3.52	3.28
GUERRERO	3.24	2.64
PERALVILLO	2.82	2.33
OBRERA	2.72	2.46
VALLE GOMEZ	2.71	1.62
MORELOS	2.47	1.94

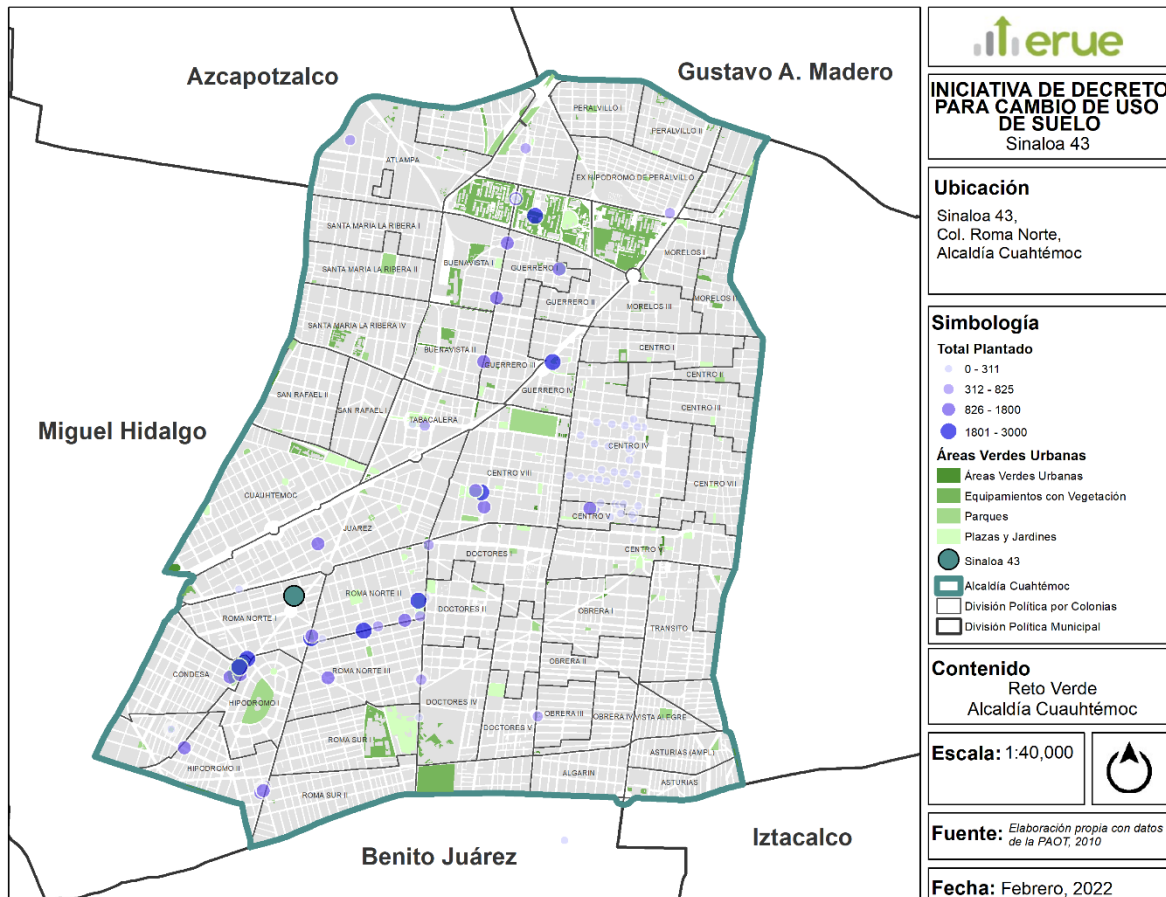
Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2010.

Cabe destacar que lo anterior descrito resulta benéfico para la zona y para el proyecto “Sinaloa 43” ya que, considerando la población que este atraerá, además de las dinámicas que generará a su alrededor aunadas a las ya existentes, motivará un mayor uso del espacio público y detonará en el crecimiento económico de las colonias donde se encuentran estas áreas verdes y arbolado. Asimismo, estas dinámicas demandarán indirectamente un mantenimiento mayor y constante que influirá en la calidad de vida de la población residente y flotante que se encuentra en esta zona.

Por otro lado, en 2019 la Secretaría del Medio Ambiente creó una estrategia con la finalidad de revegetar la Ciudad de México llamada Reto Verde, la cual busca el incremento y mejora de la vegetación en zonas urbanas y rurales, así como el incremento de áreas verdes en espacios

públicos y el fortalecimiento de los servicios ambientales que estos brindan a los habitantes de la Ciudad de México. Si bien, a la fecha se continúan desarrollando estos proyectos, en la Alcaldía Cuauhtémoc se desarrollaron 124 proyectos los cuales tuvieron lugar entre 2019 y 2020. Dichos proyectos consistieron en la revegetación de algunas zonas de esta alcaldía, en los cuales se sembraron un total de 80,662 especies, de las cuales se dividen entre árboles, arbustos y cubresuelos, siendo las colonias Roma Norte, Condesa, Centro y Guerrero donde se concentró la mayor cantidad de proyectos de este llamado Reto Verde, como se puede notar en la Imagen V-6.

Imagen V-6 Mapa de Reto Verde Alcaldía Cuauhtémoc.



Fuente: Elaboración propia con datos del Reto Verde a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

Lo anterior permite identificar y determinar que las zonas aledañas al proyecto “Sinaloa 43”, así como el entorno inmediato donde se integrará el mismo cuentan con elementos que permiten y motivan, además de la recreación física y un elemento paisajístico importante, el aporte de servicios ambientales que mejoran la calidad de vida de la población que reside en esta zona al igual que la población flotante que atraerá el proyecto “Sinaloa 43”, siendo un factor importante el uso y aprovechamiento de estos espacios abiertos.

Por otro lado, si bien la Alcaldía cuenta con gran cantidad de espacios abiertos, también cuenta con infraestructura cuyo alcance busca atender cuestiones ambientales, ya considerando que el objetivo que el Programa Delegacional vigente establece para el Cambio Climático y Energía es el siguiente:

“Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, impulsar y fortalecer el mercado de las energías renovables y realizar acciones de adaptación al cambio climático para la población.”

Lo anterior a partir de las siguientes estrategias:

“Apoyar las acciones de los planes de movilidad, agua, aire, espacio público, residuos y energía que reditúan en la disminución de emisiones de gases de efecto invernadero.

Reducir la vulnerabilidad de la Ciudad de México ante el cambio climático y contar con medidas de adaptación para la población en general.”

Si bien, lo mencionado se conceptualiza a partir de acciones y proyectos puntuales sobre el espacio público que inciden dentro de la infraestructura urbana, lo cual se aborda más adelante, impacta directamente en el factor ambiental, ya que en los últimos años se han desarrollado diversos proyectos en materia de movilidad y espacio público con la finalidad de reducir el uso del automóvil dotando de elementos como ciclovías y sistemas de bicicletas públicas, además del desarrollo de más líneas de Metrobús para hacer frente a estos objetivos planteados que han desarrollado a lo largo de la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo cual existe una gran concentración de estos proyectos en la colonia Roma Norte donde se encuentra el proyecto “Sinaloa 43”, así como en las colonias colindantes, razón por la cual el proyecto propone, dentro de sus modificaciones, alternativas de movilidad no motorizada al reducir el número de cajones de estacionamiento del estado actual, reemplazándolos por 15 biciestacionamientos que buscan cumplir con la normatividad aplicable en la materia, así como la modificación de uno de los niveles dedicados completamente a estacionamientos para destinarlo a amenidades, incluyendo una terraza para el esparcimiento y recreación de los usuarios, generando así un entorno que ofrece, además de diversos espacios abiertos, infraestructura que motiva la sustentabilidad.

V.IV Factor social

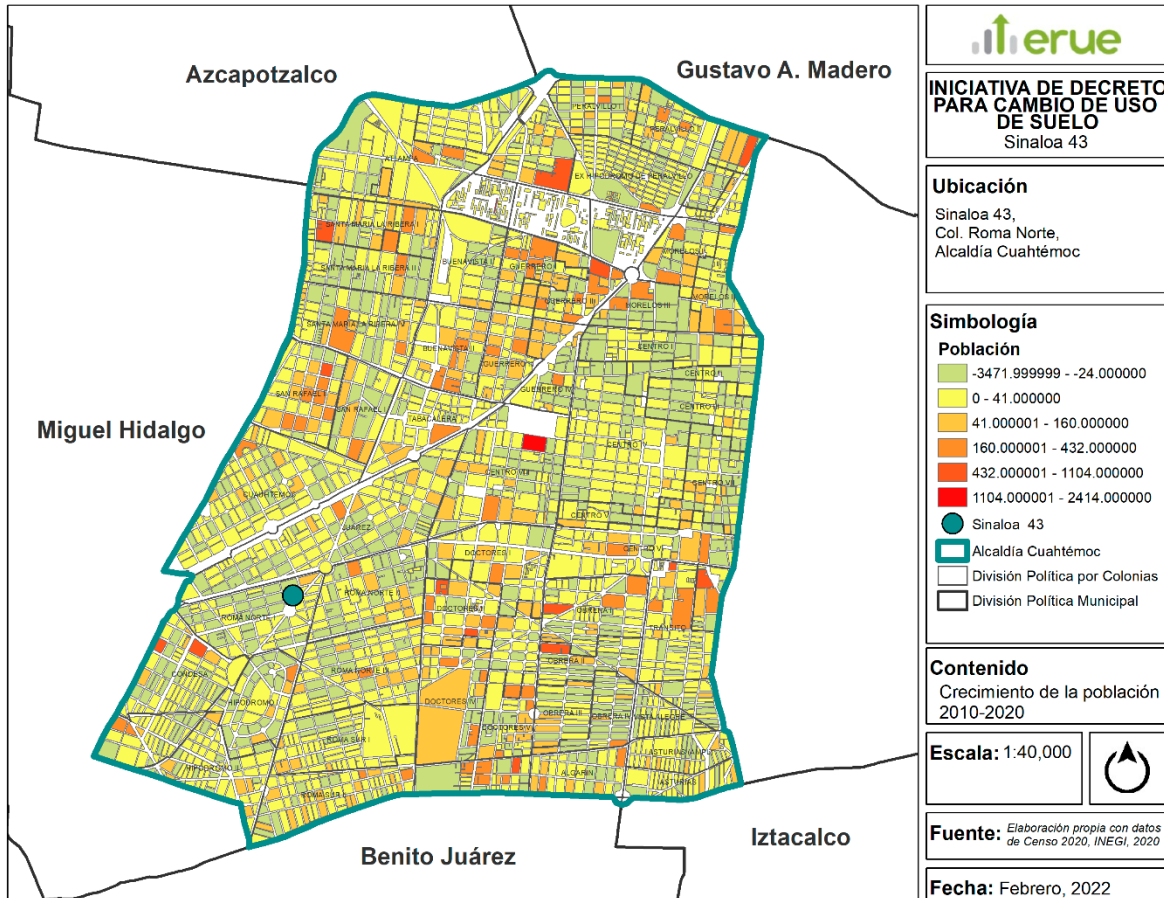
De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de los años 2010 y 2020, la población de la Alcaldía Cuauhtémoc tuvo un aumento de 14,011 habitantes, es decir, un incremento del 2.63%, siendo los adultos jóvenes el grupo con mayor presencia en la demarcación (para mayor referencia ver la Tabla V-7 e Imagen V-7). En cuanto a la zona inmediata del proyecto, el comportamiento poblacional responde a los cambios que está experimentando la zona en su dinámica urbana, aunado a la reconversión de inmuebles y construcción de nuevas edificaciones de manera acelerada, lo que convierte a la colonia Roma Norte como una de las colonias de mayor demanda de la Ciudad de México.

Tabla V-7 Demografía registrada en la Alcaldía Cuauhtémoc

DEMOGRAFÍA REGISTRADA EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC				
Año de Censo	Población	Población Masculina	Población Femenina	Grupo de Edad Predominante
2010	531,831	47.71%	52.28%	Adultos jóvenes
2020	545,842	48.07%	51.92%	Adultos jóvenes

Fuente: Elaboración propia con datos de Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020, INEGI

Imagen V-7 Mapa crecimiento de la población de la Alcaldía Cuauhtémoc 2010-2020



Fuente: Elaboración propia con datos de Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020, INEGI

En relación al Índice de Desarrollo Social publicado por el Consejo de Evaluación del Desarrollo Social de la CDMX (EVALÚA), se retoma información referente a la calidad y espacio de la vivienda, el acceso a servicios sanitarios (agua, drenaje y excusado), a la adecuación energética, el acceso a internet y la disponibilidad de telefonía (fija o celular), así como el rezago educativo, el acceso a los servicios de salud y a la seguridad social.

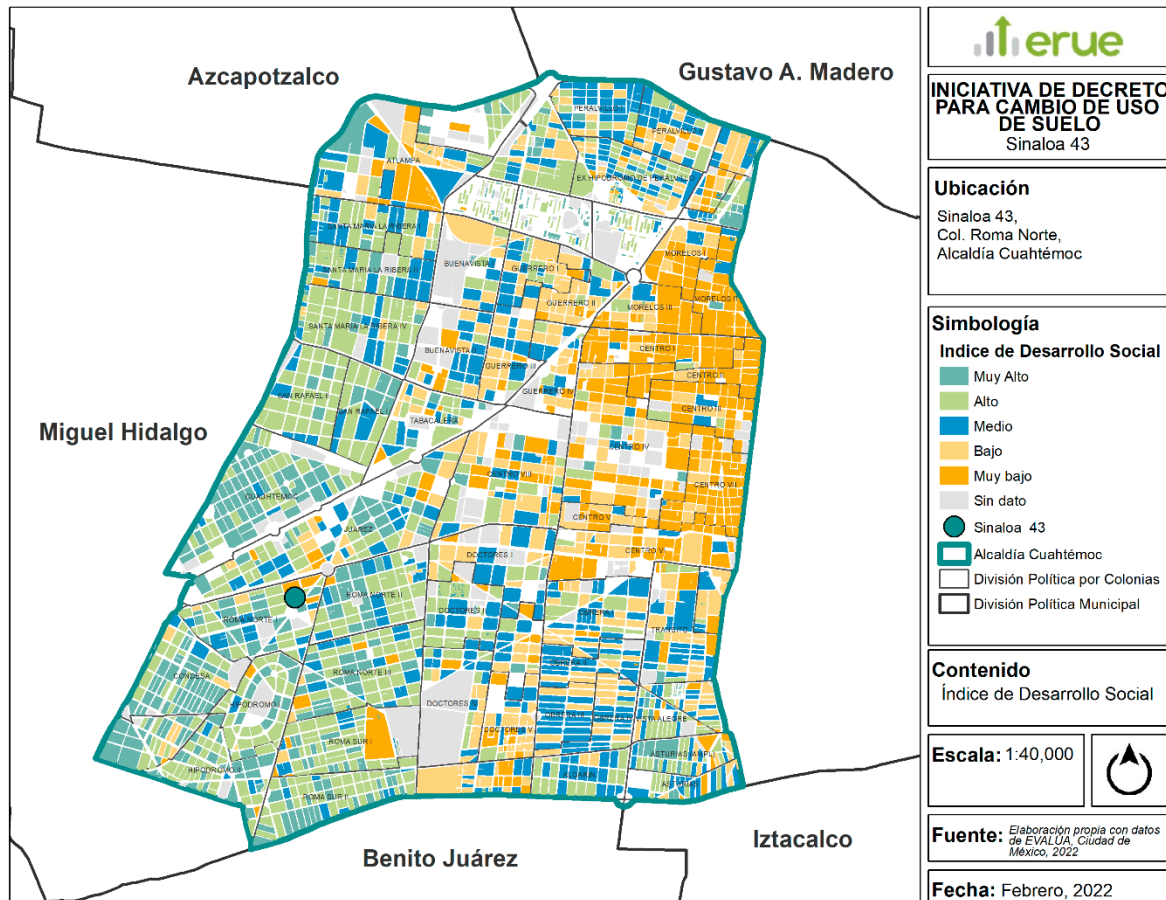
En relación a lo anterior, a nivel ciudad la Alcaldía Cuauhtémoc se encuentra en el estrato socioeconómico medio. Como se observa en la Imagen V-8, los estratos bajo y muy bajo se localizan en las colonias del oriente de la alcaldía, como la colonia Centro, Morelos y Guerrero, principalmente. En cuanto a los estratos alto y muy alto, estos niveles se localizan en las

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

colonias del poniente, como lo son las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa, Hipódromo Condesa, Cuauhtémoc y Juárez. En este sentido, la zona inmediata del proyecto “Sinaloa 43” está abastecida en su totalidad por servicios básicos, lo cual es reflejo de su consolidación de gran dinamismo económico y social, y que al fomentar inversiones y desarrollos inmobiliarios como es el caso del proyecto “Sinaloa 43”, la zona permitirá que el entorno inmediato mantenga el alto nivel de desarrollo social, incrementando la calidad de vida de la población residente y de sus visitantes.

Imagen V-8 Mapa índice de desarrollo social a nivel manzana de la Alcaldía Cuauhtémoc



Fuente: Elaboración propia con datos de Consejo de Evaluación del Desarrollo Social de la Ciudad de México (EVALÚA), 2022

En cuanto a las condiciones de seguridad en la vía pública, de acuerdo con datos de la Fiscalía General de la Ciudad de México de enero a diciembre de 2021, se registraron 84 delitos dentro del entorno inmediato (radio de 500 m) del proyecto Sinaloa 43. Como se observa en la Tabla V-8, la categoría de delitos que mayor presencia tuvo en ese año, fue robo a transeúnte en vía pública con y sin violencia, con 65.48%, seguido de robo de vehículo con y sin violencia con 20.24%. Asimismo, comparando la incidencia delictiva en la Alcaldía Cuauhtémoc, en la Imagen V-9 se aprecia que existe una densidad media de delitos en la zona inmediata.

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

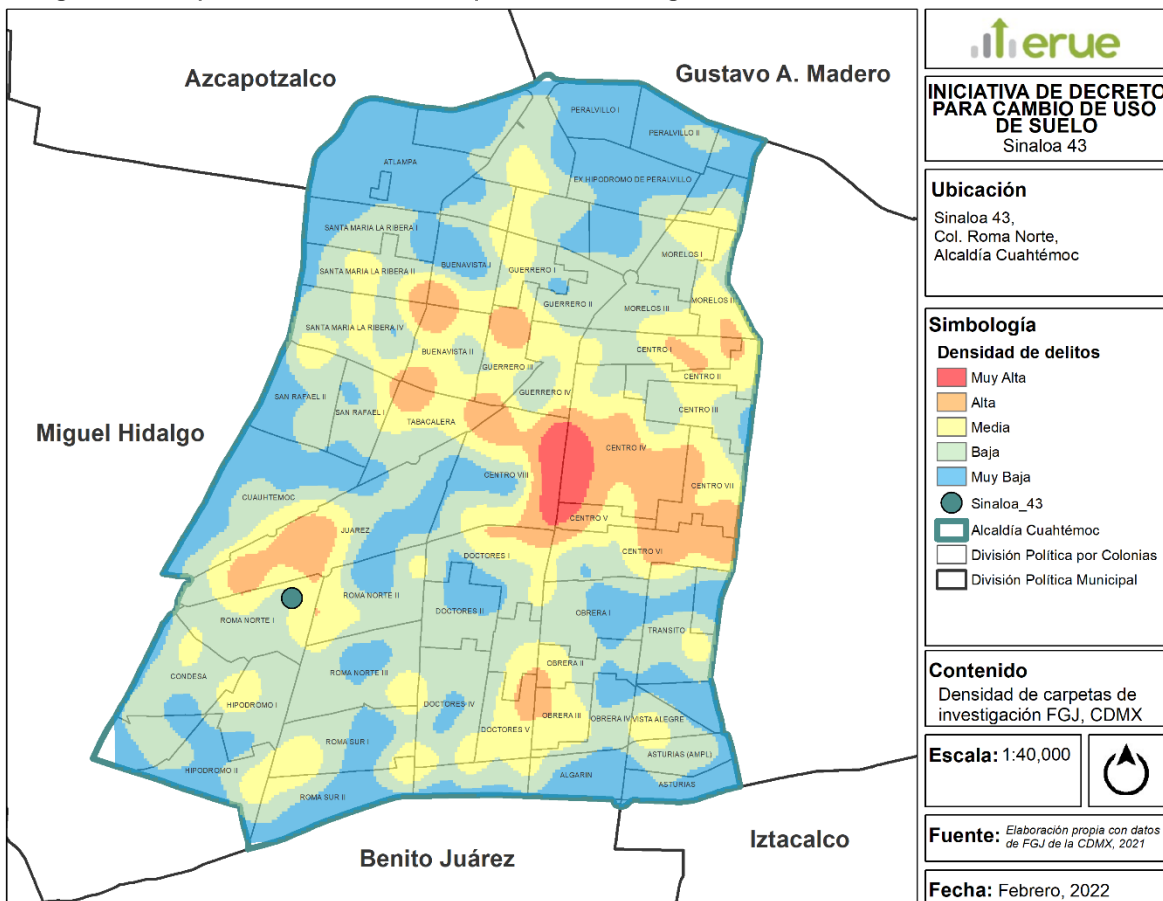
De ser autorizado el cambio de uso de suelo de Sinaloa 43, se espera que el proyecto incida de forma positiva al entorno, ya que existirá una mayor frecuencia de utilización del espacio público mismo que estará en función de la desincentivación del uso del automóvil. Asimismo, se espera que los elementos arquitectónicos e instalaciones del proyecto tales como la vista, iluminación, entre otros, mejoren la seguridad del lugar.

Tabla V-8 Delitos cometidos en el entorno inmediato (500 m) de Sinaloa 43, 2021

DELITOS COMETIDOS EN VÍA PÚBLICA		
Categoría	Número de delitos	Porcentaje
Robo a transeúnte en vía pública con y sin violencia	55	65.48%
Robo de vehículo con y sin violencia	17	20.24%
Robo a negocio con violencia	8	9.52%
Robo a repartidor con y sin violencia	4	4.76%
Total	84	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de la FGJ, CDMX, 2021

Imagen V-9 Mapa de densidad de carpetas de investigación en la Alcaldía Cuauhtémoc, 2021



Fuente: Elaboración propia con datos de la FGJ, CDMX, 2021

Dentro de los impactos positivos que conlleva el desarrollo “Sinaloa 43”, el cual forma parte de la regeneración urbana de la Alcaldía Cuauhtémoc, se identifica el mejoramiento del bienestar social en específico de las comunidades locales, además de la mejora de la percepción de

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

seguridad de la zona derivada de la configuración de actividades y uso permanente de ocupación.

V.V Infraestructura urbana

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc busca, como su objetivo principal en relación a la habitabilidad y espacio público, rescatar y crear espacios públicos, para hacer de la ciudad un lugar de integración social que ofrezca mejor habitabilidad, confort y equidad.

Lo anterior a través de las siguientes estrategias:

“Implementar proyectos ordenadores con espacios públicos amplios, diseñados con criterios de sustentabilidad y habitabilidad.

Rescatar y consolidar espacios públicos existentes en los Corredores Urbanos.

Incrementar las áreas verdes y dotar de infraestructura, mobiliario urbano y elementos de accesibilidad a los espacios públicos.”

Asimismo, en materia de movilidad, el Programa Delegacional busca recuperar las vialidades para el transporte colectivo eficiente, menos contaminante y de calidad y promover la movilidad no motorizada, a través de las siguientes estrategias:

“Privilegiar el transporte colectivo eficiente, no contaminante y de calidad y recuperar el uso de las vialidades para la mayoría.

Reducir el número de vehículos en circulación

Incentivar la movilidad no motorizada

Agilizar la movilidad vial

Fortalecer la cultura vial para una convivencia más armónica”

Es por ello que la Alcaldía Cuauhtémoc ha implementado gran cantidad de proyectos de espacio público y movilidad de manera articulada, considerando los objetivos también planteados en el Plan Verde de la Ciudad de México elaborado por SEDEMA, buscando vincular las distintas zonas de la ciudad con la oferta turística, recreativa, cultural y comercial que tiene esta Alcaldía, para lo cual desde 2010, se implementó el sistema de bicicletas públicas de la Ciudad de México “ECOBICI”, que, si bien es previo al Plan Verde, este sistema se llevó a cabo posterior al Programa Delegacional vigente, dando cumplimiento a los objetivos planteados en este.

Actualmente, la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con 197 estaciones de ECOBICI, siendo la colonia Roma y Ampliación Granada las que mayor número de estaciones concentran, con un total de 35 cada una (ver Tabla 9). Esto representa un impacto positivo en el proyecto “Sinaloa 43” debido a la gran oferta de servicios de este tipo que tiene la colonia donde se encuentra, así como las colonias cercanas. De igual manera, el desarrollo de “Sinaloa 43” generará un impacto positivo sobre este sistema de bicicletas públicas al aumentar la demanda y el uso de las mismas, motivando un mayor uso y promoción de este modo de transporte como una

alternativa sustentable y accesible para desplazarse en entornos donde existe este sistema ECOBICI.

Tabla 9 Colonias con Sistema ECOBICI Alcaldía Cuauhtémoc.

Colonias	Estaciones ECOBICI
Ampliación Granada	35
Buenavista	8
Centro	26
Condesa	9
Cuauhtémoc	13
Doctores	3
Hopódromo	15
Hipódromo Condesa	4
Juárez	24
Roma Norte	35
Roma Sur	13
San Rafael	8
Tabacalera	4
TOTAL	197

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

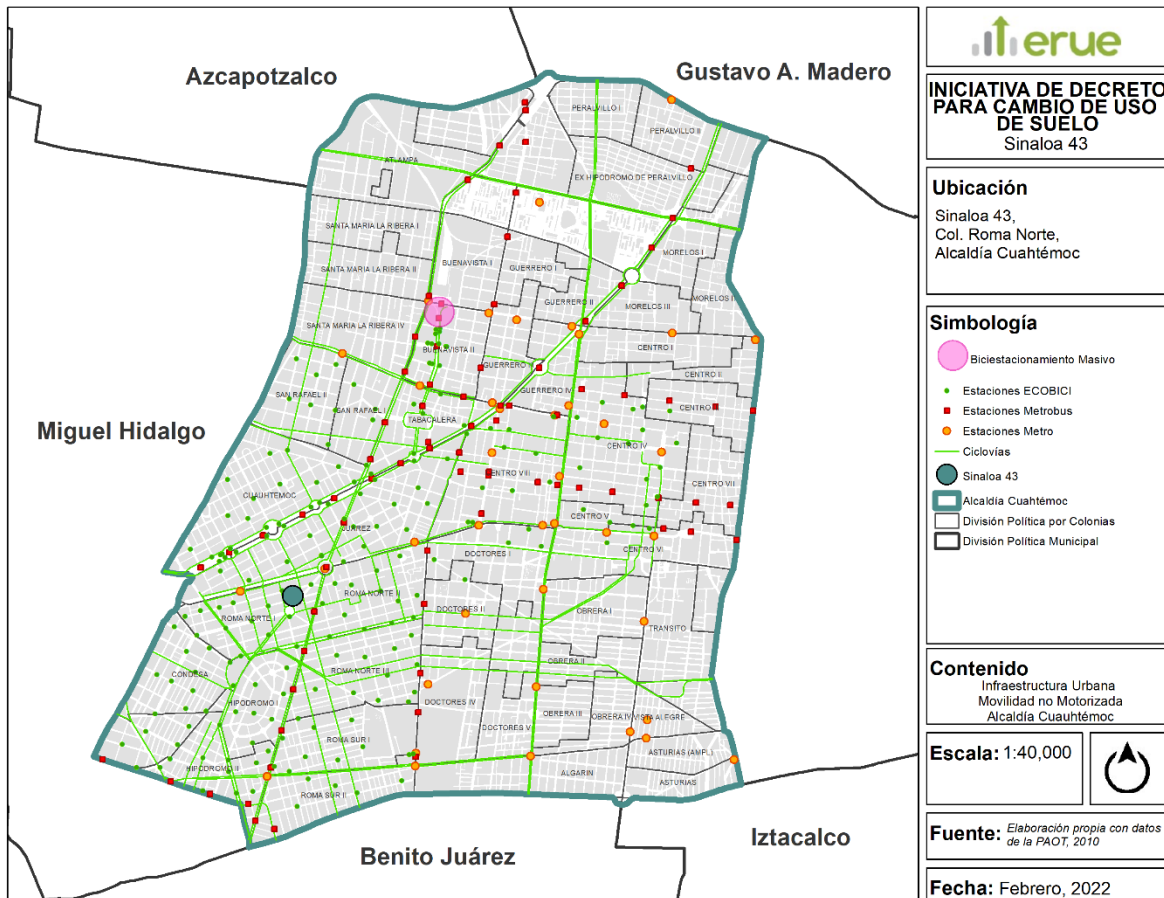
Derivado del uso de este sistema de bicicletas públicas, así como una demanda creciente del uso de sistemas de transporte no motorizado, la Ciudad de México ha estado en constante desarrollo de la infraestructura y programas necesarios para mejorar las condiciones de este tipo de movilidad a partir de la creación de ciclovías en zonas específicas, así como normatividad que motive el uso de este tipo de movilidad. La Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con un total de 163.62 km de ciclovías que conectan con las diversas zonas de la alcaldía a través de vialidades primarias, secundarias y locales, así como con las Alcaldías Benito Juárez y Miguel Hidalgo, con las que colinda.

Aunado a lo anterior, considerando la creciente demanda de elementos de la infraestructura urbana para satisfacer las necesidades de una movilidad no motorizada, la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con un biciestacionamiento semi masivo con capacidad para 128 bicicletas localizado en la colonia Buenavista que beneficia al proyecto “Sinaloa 43” que, si bien

no se encuentra en un entorno inmediato, si cuenta con la infraestructura urbana necesaria para poder conectar ambos puntos. Cabe señalar que si bien el biciestacionamiento semi masivo Buenavista no resolverá directamente las necesidades de movilidad no motorizada particularmente del proyecto y de la colonia Roma Norte, si complementa las alternativas que, en conjunto, ofrecen mayores elementos para satisfacer esta demanda considerando que este biciestacionamiento se encuentra rodeado de otras alternativas de transporte público como estaciones de metro y Metrobús que, a su vez, facilitan la conectividad con otras zonas de la Ciudad de México y sus periferias (ver Imagen V-10).

Asimismo, la Alcaldía Cuauhtémoc debido a su centralidad, cuenta con 42 estaciones de metro que pertenecen a 7 líneas diferentes, así como 78 estaciones de Metrobús que pertenecen a 5 líneas diferentes, complementándose entre sí, además de la demás infraestructura mencionada anteriormente, como se muestra en la Imagen V-10.

Imagen V-10 Mapa de Infraestructura Urbana Movilidad no Motorizada Alcaldía Cuauhtémoc.



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

De acuerdo con lo anterior, es posible asumir que la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con gran cantidad de elementos que forman parte de la infraestructura, particularmente en materia de movilidad, que ofrece alternativas sustentables para lograr una multimodalidad que permita

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

conectar con zonas al interior de la misma alcaldía, como con el resto de la Ciudad de México. Particularmente el caso de la colonia Roma Norte, donde se desarrollará el proyecto “Sinaloa 43”, la zona cuenta con los elementos necesarios e indispensables para motivar y resolver la necesidad de transportarse en un entorno inmediato, así como al interior de toda la Ciudad de México, señalando también que, derivado de las características de la zona, así como una tendencia global por la movilidad sustentable, esto se convierte en un factor importante en esta colonia, así como las colindantes al convertirse también en un elemento turístico que impacta directa e indirectamente en las actividades económicas locales. Aunado a esto, el proyecto “Sinaloa 43” incorporará 15 biciestacionamientos que buscan cumplir con la normatividad aplicable y, por otro, incorporarse a la tendencia que presenta la zona y sumar con los elementos necesarios para motivar a los usuarios de este el uso de bicicletas como elemento principal para desplazarse a lo largo de la colonia, así como en las zonas cercanas a esta.

V.VI Factor de riesgo

De acuerdo con el PDDU de Cuauhtémoc existen diversos fenómenos perturbadores que afectan el territorio, los cuales van desde los de carácter natural hasta los de carácter antropogénico. De manera general, a lo largo del apartado de Riesgos y Vulnerabilidad del Programa Delegacional se hace mención que toda la demarcación se encuentra en peligro sísmico alto, mientras que en cuanto al área inmediata del predio correspondiente al proyecto “Sinaloa 43” no se presentan factores de riesgos. Para completar esta información se ha verificado la presencia de fenómenos perturbadores en el predio y en su entorno inmediato (500m a la redonda) en función de la información del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, cuya síntesis se observa en la Tabla V-10.

Tabla V-10 Análisis de factores de riesgos

ANÁLISIS DE FACTORES DE RIESGOS		
Fenómeno Perturbador	PDDU Cuauhtémoc	Atlas de Riesgos de la CDMX (500 a la redonda del predio)
Fallas geológicas / fracturas	Se localiza una falla geológica que va de surponiente a nororiental, la cual atraviesa la parte central del territorio delegacional en las colonias Hipódromo Condesa, Condesa, Roma Norte, Juárez, Cuauhtémoc, Tabacalera, Guerrero, Morelos, Peralvillo y Maza	El desplante del predio no presenta fractura, sin embargo, en el radio de 500 m hay presencia de fracturas
Hundimientos	No se mencionan	Hundimiento regional
Riesgo volcánico	Posibilidad de afectación por el Volcán Popocatepetl es baja	Se encuentra dentro del área de caída de cenizas al igual que la caída de tefras
Sismos	Todo el territorio de la demarcación se encuentra en sísmico alto	El predio se encuentra dentro de la Zona Geotécnica III: Lacustre
Derrumbes	El problema se presenta en las colonias Buenos Aires, Guerrero, Maza y Santa María La Ribera	No hay presencia de laderas en 500 m alrededor del predio
Cavidades	No se mencionan	No existen registros de presencia de minas o socavones en el entorno inmediato
Hidrometeorológicos	Las colonias que presentan problemas de encharcamiento son: Conjunto Habitacional Real del Moral, Granjas San Antonio, U. H. 27 de Septiembre, Barrio Santa Bárbara, Barrio San Pablo, La Purísima, Los Cipreses, Minerva, Valle del Sur, Conjunto Habitacional San Antonio Culhuacán, Barrio Tula, entre otras	El entorno del predio cuenta con peligro de inundación baja y muy baja. No hay presencia de niebla y caída de granizo
Líneas de alta tensión	No se mencionan	No hay presencia de líneas de alta tensión en 500 m del predio
Gas natural	Se localiza en las colonias Atlampa, Buenavista, Ex-Hipódromo de Peralvillo, Felipe Pescador, Guerrero, Maza, San Simón Toinahuac, Santa María La Ribera y la Unidad Nonoalco Tlatelco	No se cuenta con información
Ductos de PEMEX	Se localiza en las colonias Atlampa, Ex-Hipódromo de Peralvillo, Felipe Pescador, Hipódromo Condesa, Maza, Morelos, Peralvillo, San Simón Toinahuac, Santa María Insurgentes y la Unidad Nonoalco Tlatelco	No se cuenta con información

Fuente: Elaboración propia con datos del PDDU para la Delegación Cuauhtémoc y el Atlas de Riesgos de la CDMX, 2021

Los fenómenos perturbadores analizados son los siguientes:

- Fallas geológicas / Fracturas. El predio no se encuentra desplantado en una fractura, sin embargo, en el radio de 500 m hay presencia de fracturas. A pesar de la presencia de estas fracturas, el riesgo se considera bajo.
- Hundimientos. La zona inmediata del entorno forma parte del hundimiento regional de la Ciudad de México, cuyo proceso de subsidencia es acelerado por la sobre explotación del agua subterránea.
- Riesgo volcánico. Sinaloa 43 se encuentra dentro del área de caída de cenizas y caída de tefras.
- Sismos. La zona inmediata del predio forma parte de la Zona Geotécnica III: Lacustre, cuyo suelo blando favorece la amplificación de las ondas sísmicas.
- Derrumbes. No hay presencia de laderas en la Alcaldía Cuauhtémoc.
- Cavidades. No existen registros de presencia de minas o socavones en el entorno inmediato.

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

- Hidrometeorológicos. A pesar de los antecedentes de inundaciones frecuentes en la colonia Roma Norte, los datos más recientes del 2020, la zona inmediata dejó de presentar encharcamientos.
- Líneas de alta tensión. No hay presencia de líneas de alta tensión en el entorno del predio Sinaloa 43.
- Gas natural y ductos de PEMEX. En este apartado no hay datos, por lo que no se puede estimar la vulnerabilidad.

Derivado del análisis de factores de riesgos, los sismos son el agente perturbador más recurrentes, mismo que ha afectado a la Alcaldía Cuauhtémoc y en especial al entorno inmediato de “Sinaloa 43”, debido a las características de los sedimentos arcillosos y limosos de la cuenca del Valle de México, que ocasionan magnificación de las ondas sísmicas.

Por otro lado, es importante mencionar que se cuenta con la **Constancia de Seguridad Estructural, Folio 001898** y con fecha de tramite del 07 de agosto de 2018. Por lo tanto, el inmueble de “Sinaloa 43”, cumple con la seguridad estructural de la edificación. Para mayor referencia consultar el Anexo Documentos *1.4 Constancia de Seguridad Estructural*

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

1. Factor económico

En relación a las unidades económicas de la Alcaldía Cuauhtémoc, los datos del Directorio Estadística Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del año 2021, índice que en ese año las actividades económicas están conformadas principalmente por el sector comercio con un 52.95%, seguido por el sector servicios con un 40.27% y finalmente el sector industrial con un 6.77%.

De acuerdo con datos del Anuario Estadístico de Turismo. CDMX del año 2021, elaborado por la Secretaría de Turismo del Gobierno de la CDMX, se estima que la Alcaldía Cuauhtémoc concentra el 56.58% de la oferta de unidades de hospedaje de la Ciudad de México, mientras que la zona turística Condesa-Roma concentra solamente el 5.39% de la oferta total de hospedaje de la Ciudad de México.

Respecto al turismo, cifras de la Actividad Turística de la Ciudad de México referentes al periodo enero – noviembre del año 2020 – 2021, existe un incremento del 28.83% de número de turistas hospedados en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como un incremento del 42.19% en la zona turística Condesa – Roma.

En cuanto al mercado de oficinas de la Ciudad de México, la empresa consultora Cushman & Wakefield en su reporte Marketbeat Ciudad de México Mercado de Oficinas 4º Trimestre de 2021, menciona que la tasa de disponibilidad general de la Ciudad de México es del 19.2%, y que en el caso del corredor Insurgentes se tiene una tasa de disponibilidad del 13.8%.

2. Factor Ambiental

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México (2010) identifica que las colonias con mayor área verde por habitante en la Alcaldía Cuauhtémoc son Santa María Insurgentes con 34.15 m²/hab, la colonia Juárez con 19.94 m²/hab, la colonia Cuauhtémoc con 18.85 m²/hab, la colonia Hipódromo con 16.64 m²/hab, Hipódromo Condesa con 15.34 m²/hab, Condesa con 14.77 m²/hab, Buenos Aires con 14.73 m²/hab, Tabacalera con 14.22 m²/hab y la colonia Roma Norte con 13.84 m²/hab, siendo esta última donde se encuentra el proyecto "Sinaloa 43".

3. Factor Social

Los datos del reciente Censo de Población y Vivienda de INEGI publicado en 2020, indica un aumento de 14,011 habitantes en la Alcaldía Cuauhtémoc respecto al año 2010, es decir, hubo crecimiento de población del 2.63%.

En relación al índice de desarrollo social, estimaciones del Consejo de Evaluación del Desarrollo Social de la Ciudad de México (EVALUA), la Alcaldía Cuauhtémoc se encuentra en el estrato medio, mientras que el entorno inmediato cuenta con estratos alto y muy alto.

Sobre las condiciones de seguridad en la vía pública, de acuerdo con datos de la Fiscalía General de la Ciudad de México de enero a diciembre de 2021, se registraron 84 delitos dentro del entorno inmediato (radio de 500 m) del proyecto Sinaloa 43. La categoría de delitos que mayor presencia tuvo en ese año, fue robo a transeúnte en vía pública con y sin violencia, con 65.48%, seguido de robo de vehículo con y sin violencia con 20.24%.

4. Infraestructura Urbana

De acuerdo con ECOBICI (2010), inició con 84 cicloestaciones y 1,200 bicicletas que tuvo un crecimiento continuo en los años siguientes. En los 8 años siguientes a la implementación de este sistema pasó a tener 480 cicloestaciones y más de 6,800 bicicletas, considerando también la incorporación de bicicletas eléctricas. Actualmente, este sistema se encuentra en 55 colonias de la Ciudad de México, de las cuales 13 se encuentran en la Alcaldía Cuauhtémoc, teniendo un total de 197 estaciones de ECOBICI de las cuales la colonia Roma Norte y Ampliación Granada son las que mayores estaciones concentran con 35 en cada colonia.

La Secretaría de Movilidad (2022) señala que la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta, hasta el año 2022, con un total de 163.62 km de ciclovías. Asimismo, se han creado un total de 5 biciestacionamientos masivos y 5 biciestacionamientos semimasivos en la Ciudad de México, de los cuales uno se encuentra al interior de la Alcaldía Cuauhtémoc, localizado en la colonia Buenavista con una capacidad de 128 bicicletas.

VII Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

"Artículo 1º. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece [...] “

“Artículo 8º. Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de este derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.”

VII.II Constitución Política de la Ciudad de México

Publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 2017 y reformada el 2 de septiembre de 2021.

Artículo 12 Derecho a la Ciudad:

“1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.”

Artículo 15: De los instrumentos de la planeación del desarrollo urbano

Sistema de planeación y evaluación

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

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

6. *La Ciudad de México será una ciudad con baja huella ecológica, territorialmente eficiente, incluyente, compacta y diversa, ambientalmente sustentable, con espacios y servicios públicos de calidad para todos. [...]*

Artículo 16. Ordenamiento Territorial

Medio Ambiente

“2. [...] La Ciudad de México minimizará su huella ecológica, en los términos de emisión de gases de efecto invernadero, a través de una estructura urbana compacta y vertical, nuevas tecnologías, uso de energía renovable, una estructura modal del transporte orientada hacia la movilidad colectiva y no motorizada, vehículos de cero emisiones de servicio público y privado, medidas y políticas de eficiencia energética, políticas de recuperación y conservación de ecosistemas y políticas de aprovechamiento energético del metano generado por residuos orgánicos [...]”

C. Regulación del suelo

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

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

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

Los principios de transparencia y máxima publicidad regirán los cambios de uso del suelo. La autoridad está obligada a informar oportunamente a la comunidad sobre las solicitudes turnadas ante el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva para su dictamen, así como los estudios establecidos en la legislación correspondiente. El proceso de transparencia en el cambio de uso de suelo incluye el informe que rinda el registro público de la propiedad respecto de la inscripción de los bienes amparados.

Las consultas tendrán carácter vinculante según lo establecido en esta Constitución. En todo caso se privilegiará el interés público [...]

Artículo 29 Del Congreso de la Ciudad de México

D. De las competencias del Congreso de la Ciudad de México

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

VIII Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa 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;

VIII.I Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y

centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

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

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

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

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

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

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

VIII.II Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de julio del 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 2 de septiembre 2021, donde los artículos referentes a la planeación urbana, los programas de desarrollo urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

“Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

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

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

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

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

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

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

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

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

I. El Programa General de Desarrollo Urbano;

II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;

III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;”

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

I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;

II. Aplicar un Programa, sea General o Parcial, sin identificar con precisión, en el dictamen, opinión, autorización, permiso, constancia, certificado, acuerdo o resolución de que se trate, el capítulo, apartado, subapartado, inciso, sub inciso, párrafo y página, del Programa aplicado;

III. Establecer usos del suelo, número de niveles, porcentaje de área libre y área mínima por vivienda, que no se encuentren previstos en el Programa aplicable al caso concreto de que se trate, y

IV. En general, modificar el contenido de los Programas, contravenir sus disposiciones u omitir la observancia de los mismos.”

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

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

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

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

I. Al Jefe de Gobierno;

II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y

III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley.”

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

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

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

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

VIII.III Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

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

VIII.IV Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008.

II. IMAGEN OBJETIVO

En materia de Desarrollo urbano se buscará

“Consolidar las distintas áreas de la ciudad de acuerdo con su vocación y miras a un Desarrollo Sustentable, donde los usos y niveles permitidos cuenten con la debida factibilidad de servicios y de equipamiento urbano

Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonados o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o de servicios.”

En materia de Desarrollo Económico

“Definir Proyectos Estratégicos que mejoren directamente la calidad de vida de la población a través de acciones puntuales en materia de desarrollo económico y movilidad, tanto al interior de la Delegación, como con su contexto metropolitano.

Continuar con el impulso a las actividades de desarrollo económico en el área central de la ciudad.”

La estrategia parte de las siguientes premisas

“Fortalecer los corredores urbanos sobre las vías principales para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios.

Fomento y promoción del territorio delegacional como un importante centro turístico nacional e internacional por los enormes atributos que posee.

Mejorar las condiciones de habitabilidad (vivienda), así como el reordenamiento de las actividades económicas (economía), tomando en cuenta en todo momento sus condiciones histórico-culturales (patrimonio cultural-urbano)”

III. ESTRATEGIA DEL DESARROLLO URBANO

Objetivos Generales

“Promover el desarrollo integral de la demarcación bajo el marco de un Desarrollo Sustentable

Establecer una estructura urbana que conlleve al mejor funcionamiento de las actividades urbanas y económicas en la Delegación, mediante el impulso de Corredores Urbanos y Centros de Barrio.

Reorientar las actividades económicas mediante la consolidación de corredores (comerciales y turísticos) [...]

Adelantarse en la atención de requerimientos y demandas de equipamiento urbano y servicios, para la población de la demarcación en un plazo que considere las proyecciones al año 2025.”

OBJETIVOS PARTICULARES

“Desalentar la proliferación de usos no compatibles con los habitacionales en zonas donde predomina la vivienda fomentando la creación de usos complementarios a ésta.

4.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

4.3.1. Suelo Urbano

Habitacional Mixto (HM): Esta zonificación permite la diversidad y mezcla de usos de suelo (servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante), coexistiendo con el uso habitacional. Se plantea en zonas de concentración de actividades donde su cobertura es de carácter regional y con un nivel alto de especialización, especialmente en las colonias Juárez, Roma Norte, Tabacalera y en el corredor conformado por las avenidas Calzada de Guadalupe y Calzada de los Misterios. Este uso se propone en una superficie de 241.1 ha que representa el 6.6% de la superficie total de la demarcación.”

VIII.V Contexto Normativo

VIII.V.I Uso de Suelo

El predio por el cual se solicita la iniciativa de decreto cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio CE601514/1995 con fecha de ingreso de 11 de noviembre de 1998 señala que el predio ubicado en Calle Sinaloa 43, Col. Roma, Delegación Cuauhtémoc certifica lo siguiente:

“Que en virtud de haberse acreditado con la siguiente documentación: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN N°7/15/91/80 FOLIO N°848, FECHA DE EXPEDICIÓN 10 DE SEPTIEMBRE DE 1980, OTORGADA POR LA DELEGACION CUAUHTEMOC PARA LA CONSTRUCCION DE EDIFICIO DE OFICINAS EN 11,685.00 M2 EN 18 NIVELES, BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO, SIGNADA POR EL ING. RODOLFO RAMIREZ R. REVISOR DE LA OFICINA DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION, POR EL ING. JOSE ABELARDO NIEVES C, JEFE DE LA OFICINA DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION, AMBOS EN LA DELEGACION CUAUHTEMOC, CON SELLO DE LA DELEGACION CUAUHTEMOC, PLANOS ARQUITECTONICOS ANEXOS A LICENCIA DE CONSTRUCCION N°7/15/91/80, CLAVE 1, 2, 3, DENOMINADOS “OFICINAS EN CONDOMINIO”, CON SELLO DE LA OFICINA DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION COORDINACION URBANA, DELEGACION CUAUHTEMOC, DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DE 1980; MANIFESTACION DE CONSTRUCCION AMPARADO CON LICENCIA DE CONSTRUCCION N°7/15/91/80, PARA EL USO DE ESTACIONAMIENTO EN UNA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE 11685.00 M2, FECHA DE EXOEDUCION 2 DE JUNIO DE 1993, CON SELLO DE LA OFICINA DE LICENCIAS E INSPECCION DE CONSTRUCCIONES PRIVADAS DELEGACION CUAUHTEMOC; DOCUMENTOS COTEJADOS CON SUS ORIGINALES; en términos de los Artículos 1°, 11 Fracción XVIII; 22 Fracción III, IV, V, VI; 71; 81 Fracción I y, Segundo Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 8°, 10 Fracción III, 33, 34, 35 Párrafo Segundo, 36, 37 y, Primero Transitorio del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; el uso(s) del suelo para OFICINAS (7394.52 M2) Y ESTACIONAMIENTO

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

(4290.15 M2), en el inmueble antes referido, es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa de Desarrollo Urbano de la propia Delegación, por lo que se convalidan derechos legítimamente adquiridos conforme a los principios señalados en los artículos 14, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 5° del Código Civil para el Distrito Federal.

Asimismo, el predio referido cuenta con Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio No. 9889-151MEAB21D, expedido el 25 de febrero de 2021, el cual señala que el predio ubicado en Calle Sinaloa 43, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con la siguiente zonificación: HM/5/20/A: Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: A = 1 Viv C/33.0 m2 de terreno. Superficie Máxima de construcción: 3,304.57 m2. Número máximo de viviendas permitidas: 25.

Por lo anterior resulta importante reiterar que si bien el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto por Programa de Desarrollo que le permite aprovechar el giro de hospedaje temporal, por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE601514/1998 el predio cuenta con uso de uso de estacionamiento en sótano, planta baja, y tres niveles, 12 plantas tipo para el uso de oficinas, azotea, en una superficie total construida 11,685.00 m2 motivo por el que se solicita cambio de uso de suelo en las 12 plantas tipo para uso de oficina por uso de hospedaje.

VIII.V.II Normas de Uso de Suelo

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio No. 12135-151 MEAL21 expedido el 11 de agosto del 2021 indica que para el predio localizado en **Calle Sinaloa 43, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, las Normas Generales de Ordenación aplicables son:

- Norma 11. Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales.

Sin embargo, se abordarán las siguientes normas debido a la importancia que representan para el desarrollo urbano de la Ciudad de México ya que el proyecto "Sinaloa 43" busca dar cumplimiento y apegarse en estricto sentido a la normatividad aplicable siempre que sea posible y no comprometa la estabilidad estructural del mismo:

- Norma 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
- Norma 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.
- Norma 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.
- Norma 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.
- Norma 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales
- Norma 28. Zonas y usos de riesgo.

Asimismo, este Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo señala que al predio le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

- Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
- Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
- Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
- Norma de Ordenación Particular para Usos Sujetos a Regulación Específica

En este sentido a continuación, se desarrollan las normas aplicables en función a las condiciones actuales del predio.

VIII.V.II.I Normas Generales de Ordenación

VIII.V.II.I.I Norma 11. Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales

La NGO 11 señala lo siguiente:

“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.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, depende de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.”

El predio cuenta con una literal A = Una vivienda cada 33.00m² de terreno, sin embargo, al tener otro uso destino la norma no tiene aplicación.

VIII.V.II.I.II Norma 1: Referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) y el coeficiente de utilización del suelo (CUS)

La NGO 1 señala lo siguiente:

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

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.”

El predio cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con fecha del 11 de agosto de 2021 que establece que al predio le corresponde una zonificación HM 5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad “A” (Alta): una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno y una superficie máxima de construcción de 3,304.57 m².

Sin embargo, el predio también cuenta con un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio CE601514/1998, con fecha del 11/11/1998 que establece que el predio, cuenta con una superficie construida de 11,685.00 m², la cual se encuentra ocupada por un uso de Oficinas en 18 niveles, manifestando estacionamiento en sótano, planta baja y tres niveles, 12 plantas tipo para el uso de oficinas y azotea. Cabe señalar que, si bien el inmueble cuenta con 18 niveles, estos se distribuyen de la siguiente manera: un nivel bajo nivel medio de banqueta identificado como sótano, y 17 niveles sobre nivel medio de banqueta.

Derivado de lo anterior, si bien el Certificado señalado no indica el desplante que presenta el proyecto "Sinaloa 43", este se desplanta sobre la superficie total del predio, es decir, que el desplante, y así el COS es de 1.00.

De esta manera, el proyecto "Sinaloa 43" cuenta con un CUS de 13.40. No obstante, si bien la ley no es retroactiva, el predio manifiesta la legalidad y la regulación de las superficies construidas a partir del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.

VIII.V.II.I.III Norma 4: Área libre de ocupación y recarga de aguas pluviales al subsuelo

La norma menciona lo siguiente:

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

El inmueble se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no se apega a lo establecido en la norma. Sin embargo, debe considerarse que la construcción del inmueble es anterior al año 1980, en este sentido, se hace uso del principio de no retroactividad al haberse desarrollado previo a la entrada en vigor del actual Programa Delegacional en 2008.

En conclusión, la NGO 4 no tiene efectos sobre el predio Sinaloa 43.

VIII.V.II.I.IV Norma 7: Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

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

Considerando la distancia que existe entre alineamientos, además de lo señalado en la presente norma para el cálculo de la altura máxima de la edificación sin considerar remetimiento, deriva lo siguiente:

Altura = 2 x separación entre alineamientos opuestos

Altura = 2 x 19

Altura = 38 metros

Las alturas del proyecto "Sinaloa 43" se conforman de la siguiente manera: cuenta con una fachada desplantada en el límite del alineamiento con una altura de 57.36 metros, incluyendo de un pretil de 1.05 metros. Posterior a esto, cuenta con remetimientos mayores a los 2 metros donde se desplantan diversos volúmenes destinados a cuartos de equipos que dan a la construcción actual una altura total de 62.52 metros.

Derivado de lo anterior, el proyecto "Sinaloa 43" no se encuentra en posibilidades de dar cumplimiento a la presente norma para lo cual es importante considerar la no retroactividad de la ley debido a que el inmueble fue construido en los años 80 y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc vigente fue publicado en el año 2008. Asimismo, el predio cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio CE601514/1998, con fecha del 11/11/1998 que reconoce y valida la construcción existente.

1.1.1.1 Norma 8: Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

La norma menciona que:

"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, hasta banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido."

Al respecto, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos (CAUSDA) con Folio CE601514/1998 y fecha de ingreso: 11/11/1998, manifiesta que el inmueble consta de: "uso de estacionamiento en sótano, planta baja y tres niveles, 12 plantas tipo para el uso de oficinas, azotea". Considerando que el proyecto "Sinaloa 43" respetará la estructura inmueble, los niveles estarán conformados de la siguiente forma: 1 b.n.m.b. y 17 s.n.m.b.

1.1.1.2 Norma 27: De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

La NGO 27 señala lo siguiente:

"El Registro de Manifestaciones de Construcción B o C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción."

Si bien, el proyecto "Sinaloa 43" busca el cumplimiento de la normatividad aplicable, es importante considerar que este ya se encuentra edificado y en completa legalidad de acuerdo con el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio CE601514/1998, con fecha del 11/11/1998**, mismo que se encuentra respaldado por el escrito de fecha 22 de febrero de 2022 firmado por el Arq. Rubén Cornejo Espinosa DRO 0647 donde indica lo siguiente:

“En referencia a la implementación de un Sistema Alternativo de Captación de Agua Pluvial, es importante comentar que la cimentación del edificio que nos ocupa, está resuelta por medio de pilotes, contrarabes y una losa corrida de cimentación, todo a base de concreto armado y que dicha cimentación se vería muy afectada, al dar cabida a una cisterna para la captación de agua pluvial, ya que la losa tendría que ser fracturada y una parte de ella removida, por tal motivo no se recomienda la implementación de dicho Sistema, a fin de que el comportamiento estructural del inmueble continúe tal y como fue diseñado.”

De acuerdo con lo anterior, considerando la no retroactividad de la ley, el proyecto “Sinaloa 43” no se encuentra en las condiciones requeridas para dar cumplimiento a la presente norma sin comprometer la estabilidad estructural de la edificación.

Para mayor referencia consultar el Anexo Documentos 1.5 *Carta Justificación Sistema Alternativo de Captación de Agua Pluvial*

I.I.I.I.III Norma 28: Zonas y Usos de Riesgo

La norma menciona lo siguiente:

“No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable; sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diesel, gas LP, gas natural comprimido y sus derivados.”

Al respecto, el inmueble se localiza en la Zona Geotécnica: III, lo que implica que los sismos sean el agente más perturbador. Por otro lado, el predio y su entorno inmediato no tiene presencia de fracturas y cavidades, lo cual refleja un riesgo bajo.

Cabe mencionar que se cuenta con la Constancia de Seguridad Estructural, Folio 001898 y fecha de trámite del 07 de agosto de 2018. Por lo tanto, el inmueble de “Sinaloa 43”, cumple con la seguridad estructural de la edificación.

Para mayor referencia consultar el Anexo Documentos 1.4 *Constancia de Seguridad Estructural*

I.I.I.II Normas Particulares de Ordenación

I.I.I.I.I.I Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre

Esta norma señala lo siguiente:

“Partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del presente Programa, se podrá, dentro del predio 1) redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones a la construcción frontales, laterales y de fondo, en su caso, establecidas en el propio Programa de Desarrollo Urbano, las Normas Generales de Ordenación y/o Particulares y en esta norma y 2) incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, correspondencia con una mayor área libre proporcionada.”

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

Como se ha mencionado anteriormente el inmueble fue construido en los años 80's y partiendo de la no retroactividad de la ley, esta norma no tiene aplicación al predio.

I.I.I.II.II Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General

La norma establece lo siguiente:

“Con la aplicación de esta Norma de Ordenación Particular se estará en posibilidad de: Promover la construcción de nuevo Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General Estratégico para la Ciudad, y/o consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias, situaciones que permitirán garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población, alcanzando con ello, un Desarrollo Urbano con Equidad, Sustentabilidad y Competitividad.”

Al respecto, la norma antes citada no aplica al proyecto que se pretende desarrollar, debido a que el uso solicitado no es equipamiento social y/o de infraestructura pública y de interés general.

I.I.I.I.I Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados

La norma menciona que:

“Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos [...]y, sobre nivel de banqueteta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos:

Los estacionamientos se apegarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso.”

El estado actual que caracteriza el inmueble donde se pretende realizar el proyecto “Sinaloa 43” del cual parte la presente iniciativa de cambio de uso de suelo cuenta con un nivel de estacionamiento bajo nivel de banqueteta, así como niveles de estacionamiento sobre nivel de banqueteta destinados únicamente para los usuarios del inmueble, los cuales ocupan el 100% de la superficie total del predio, validado mediante el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio CE601514/1998, con fecha 11/11/1998, por lo cual la presente norma no aplica.

I.I.I.I.II Norma de Ordenación Particular para usos sujetos de Regulación Específica

La norma menciona lo siguiente:

“En las colonias Roma Norte y Juárez con Zonificación HM (Habitacional Mixto) no se permiten los siguientes usos: Venta de gasolina diésel o gas L.P., en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación. Tiendas de materiales de

Iniciativa de Decreto
Sinaloa No. 43

construcción: tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo. Madererías, materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla. Venta y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas, trascabados, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas. Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud. Escuelas primarias, secundarias técnicas. Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura; tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestéreos y equipo de cómputo. Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado. Verificentros. Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lavado mecánico, lubricación, mofles y convertidores catalíticos. Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías y panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas de cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones.

Respecto al listado de los usos no permitidos antes mencionados, el proyecto "Sinaloa 43" da cumplimiento a la norma de ordenación particular, puesto que el uso solicitado "Uso de servicios de hospedaje" no forma parte de los usos no permitidos en las colonias Roma Norte y Juárez.

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

DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

ÚNICO. "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC" PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE SINALOA No. 43, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06700, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DE "SERVICIOS DE HOSPEDAJE" CON 120 UNIDADES EN UNA ALTURA MÁXIMA DE 17 NIVELES Y 11,685.00 M₂ DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN"

Artículos transitorios

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

SEGUNDO. En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, con respecto al predio ubicado en calle Sinaloa No. 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México.

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

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

Ciudad de México, a 25 de mayo de 2022



C. Verónica Graciela Espinosa Mariquez

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

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Testimonio del Instrumento de Otorgamiento de Poderes No. 53,610
- 1.2 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12135-151MEAL21
- 1.3 Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE6015141998
- 1.4 Constancia de Seguridad Estructural
- 1.5 Carta Justificación Sistema Alternativo de Captación de Agua Pluvial
- 1.6 Declaración de Valor Catastral
- 1.7 Contrato de Compraventa No. 40,587
- 1.8 Testimonio del Instrumento de Transformación de Conjunto Parnelli No. 26,426
- 1.9 Copia Certificada por notario del INE del C. Verónica Graciela Espinosa Mariquez
- 1.10 Constancia de alineamiento y número oficial folio 0423 de fecha de expedición 03 de mayo de 2022
- 1.11 Reporte fotográfico

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

2.1 Memoria Descriptiva Arquitectónica Proyecto Sinaloa 43, Col. Roma Norte, Alc. Cuauhtémoc, Ciudad de México

2.2. Planos del Proyecto Arquitectónico

A 100 - Planta semi sótano + planta baja

A 101 - Nivel 1 + Nivel 2

A 102 - Nivel 3

A 103 - Planta nivel 4 + nivel 5

A 104 - Planta nivel 6 + nivel 7

A 105 - Planta nivel 8 + nivel 9

A 106 - Planta nivel 10 + nivel 11

A 107 - Planta nivel 12 + nivel 13

A 108 - Planta nivel 14 + nivel 15

A 109 - Planta nivel azotea + techos

A 200 - Fachadas generales

A 300 - Cortes generales CT1 -CL1

A 301 - Cortes generales CT2 -CL2

A 302 - Cortes generales CT3 -CL3

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

Quien suscribe el C. Verónica Graciela Espinosa Manríquez hace entrega de la copia certificada por notario de la credencial para votar en calidad de interesado y representante legal a favor de la sociedad mercantil denominada "CONJUNTO PARNELLI" S.A DE C.V propietaria del predio ubicado en Calle Sinaloa No. 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México.

2. Bibliografía

Airbnb. (Marzo de 2022). *Inside Airbnb*. Obtenido de <http://insideairbnb.com/mexico-city/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México. Obtenido de https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf

Cushman and Wakefield. (2021). Mercado de Oficinas 4to Trimestre de 2021. *Marketbeat Ciudad de México*. Obtenido de https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2021/q4/latam/mexico-city_americas_marketbeat_office_q4-2021---spanish.pdf?rev=4b4c3cc60ce848cd90fd9dd2ea7a6e33

Gobierno de la Ciudad de México. (Marzo de 2022). Código Fiscal de la Ciudad de México. Ciudad de México. Obtenido de https://cdmxassets.s3.amazonaws.com/media/files-pdf/presupuesto-2022/1_Codigo_Fiscal_CDMX_2022.pdf

Gobierno de la Ciudad de México. (Marzo de 2022). *EVALUA*. Obtenido de <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/principales-atribuciones/medicion-del-indice-de-desarrollo-social-de-las-unidades-territoriales/medicion-del-indice-de-desarrollo-social-de-las-unidades-territoriales>

Gobierno de la Ciudad de México. (Marzo de 2022). *Portal de Datos Abiertos*. Obtenido de <https://datos.cdmx.gob.mx/dataset/carpetas-de-investigacion-pgj-cdmx>

Gobierno de la Ciudad de México. (Marzo de 2022). *Reto Verde*. Obtenido de <https://www.retoverde.cdmx.gob.mx/>

H. Asamblea Legislativa Constituyente de la Ciudad de México. (2017). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México. Obtenido de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_6.4.pdf

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal . (02 de septiembre de 2021). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México. Recuperado el 2022, de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_6.4.pdf

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal . (2021). *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México, México. Obtenido de

Iniciativa de Decreto

Sinaloa No. 43

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx//images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_4.1.pdf

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2008). *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc*. Ciudad de México. Obtenido de http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2021). *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México. Obtenido de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_4.1.pdf

H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2003). *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México. Obtenido de http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf

INEGI. (Marzo de 2021). *DENUE*. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

PAOT. (Marzo de 2022). *Geoportal*. Obtenido de <https://paot.org.mx/micrositios/mapoteca/geovisor.php>

Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil. (Marzo de 2022). *Atlas de Riesgo*. Obtenido de <https://www.atlas.cdmx.gob.mx/principal/inicio>

Secretaría de Turismo, Gobierno de la Ciudad de México. (2011-2021). *Actividad Turística de la Ciudad de México*. Ciudad de México: Gobierno de la Ciudad de México. Obtenido de <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2121/12%20Indicadores%20Diciembre%202021.pdf>

Secretaría de Turismo, Gobierno de la Ciudad de México. (2021). *Anuario Estadístico de Turismo*. Ciudad de México: Gobierno de la Ciudad de México. Obtenido de https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Docs/anuario_estadistico_2021.pdf