

Ciudad de México a 17 de mayo de 2023



El PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO PARA LA DELEGACION AHORA ALCALDIA PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 REFERENTE A LA ZONIFICACION DEL USO DE SUELO UBICADO EN CALLE HAMBURGO 44, COLONIA JUAREZ, ALCALDIA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO.

ARTICULO 35

DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010.

Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 20 de agosto de 2021

Permite la modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc por lo que se presenta la siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA

CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC (AHORA ALCALDIA) PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 DE CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO UBICADO EN CALLE HAMBURGO 44, COLONIA JUAREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO.



Handwritten signature in blue ink.

Ciudad de México a 17 de mayo de 2022

**DIP. Héctor Díaz Polanco
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL PLENO DEL CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO, II LEGISLATURA
PRESENTE**

Asunto: Solicitud de modificación de uso de suelo respecto al predio ubicado en: Calle Hamburguro No. 44, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, de esta Ciudad de México.

INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC (AHORA ALCALDIA) PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 REFERENTE A LA ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO UBICADO EN CALLE HAMBURGO 44, COLONIA JUÁREZ ALCALDÍA CUAUHTÉMOC CIUDAD DE MÉXICO.

ATENTAMENTE

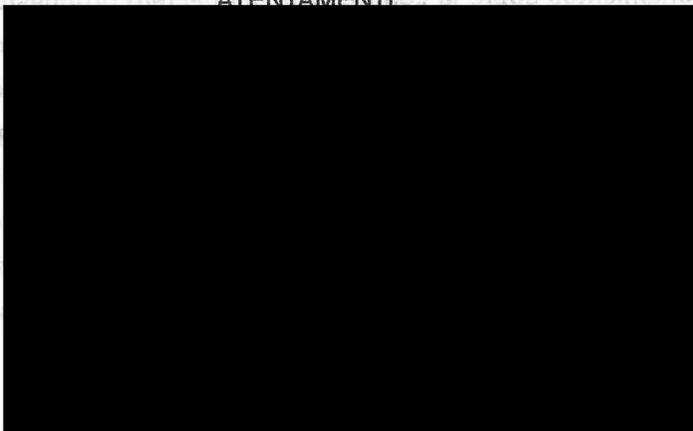
CIUDAD DE MÉXICO, A 17 DE MAYO DE 2022

DIP. Héctor Díaz Polanco
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL PLENO DEL CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO, II LEGISLATURA
PRESENTE

ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA

El que suscribe  en mi carácter de apoderado legal de Terrenos y Edificios Reforma S.A. de C.V. acreditando el domicilio fiscal de la persona jurídica que represento tal y como se observa en la cedula fiscal misma que se anexa, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en la calle Hamburgo No. 44, en la colonia Juárez Alcaldía Cuauhtémoc,  y correo electrónico  arq.ajatsiriglez@gmail.com; en alcance a la solicitud de Iniciativa Ciudadana de proyecto de decreto, para que se reforme el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC (ahora ALCALDIA), publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008; en lo que refiere a la zonificación de uso de suelo en el predio ubicado en Hamburgo No. 44, Colonia Juárez Alcaldía Cuauhtémoc de esta ciudad, con el fin de cambiar el uso de suelo de Habitacional Mixto (HM/4/20Z) a Habitacional Mixto con uso de suelo HM/12/20Z, con fundamento en los artículos 34 bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente, que permite la actualización y modificación de dicho Programa.

ATENTAMENTE



Índice

- I. Se propuso como denominación del decreto, el siguiente:
- II. Los objetivos del decreto que se plantean en la iniciativa:
- III. Se planteó como problema a resolver con el decreto, así como su solución
- IV. El Programa por modificar y el texto específico del mismo, es:
- 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:
 - 1 FACTORES SOCIOECONÓMICOS
 - 2 FACTORES AMBIENTALES
 - 3 FACTORES DE RIESGO
 - 4 FACTORES INFRAESTRUCTURA URBANA
 - 5 FACTORES DE ACCESIBILIDAD VIAL
 - 6 FACTORES DE TRANSPORTE
- 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;
- 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 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;
- IX. Texto normativo propuesto

Ciudad de México a 17 de mayo de 2022

**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PLENO
CIUDAD DE MÉXICO II LEGISLATURA
PRESENTE**

QUE EL **ARTÍCULO 35** DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 20 de agosto de 2021. PERMITE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA SU ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN POR LO QUE SE PRESENTA LA SIGUIENTE: **INICIATIVA CIUDADANA**

Con decreto fundamentado en los artículos 34 bis, 35, 36, 38, 39 Y 42 de la misma Ley que permite a la ciudadanía por así convenir a sus intereses la modificación de la zonificación marcada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc al predio ubicado en la calle de Hamburgo No. 44, Colonia Juárez; para ello se determinó un área de influencia de entorno al predio para estudiar y analizar la estructura urbana y demostrar la viabilidad de dicha propuesta.

Con la iniciativa en estudio se pretende la modificación de uso de suelo respecto del predio ubicado en CALLE HAMBURGO NUMERO 44, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO, el cual cuenta con una zonificación HM/4/20/A, para permitir el uso de HABITACIONAL MIXTO de 12 niveles con zonificación HM/12/20Z.

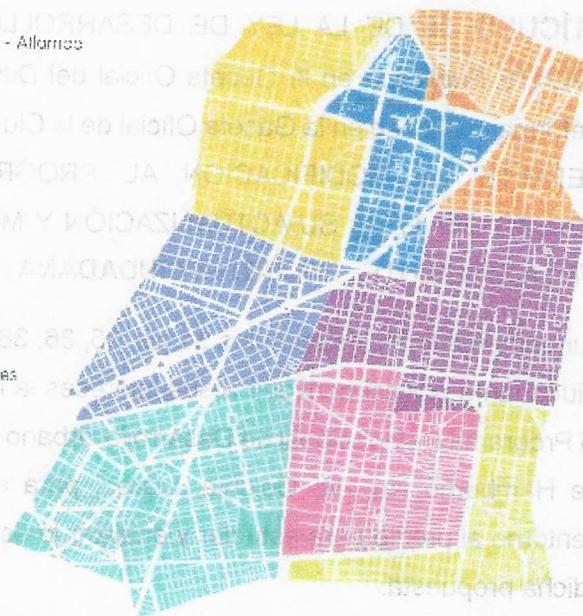
I. Se propuso como denominación del decreto, el siguiente:

“DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC”, PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN HAMBURGO 44, COLONIA JUÁREZ, ALCALDIA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MEXICO”

Cuauhtémoc.

Mapa Territorial Alcaldía Cuauhtémoc.

- Territorial Santa María La Ribera - Allarice
- Territorial Ixcaltépec
- Territorial Morenas - Perdivillo
- Territorial Juárez - San Rafael
- Territorial Centro
- Territorial Capatzenza - Buenas Añas
- Territorial Obrera - Doctores
- Territorial Roma - Condese



Ubicación del predio dentro de la colonia Juárez



II. Los objetivos del decreto que se plantean en la iniciativa son:

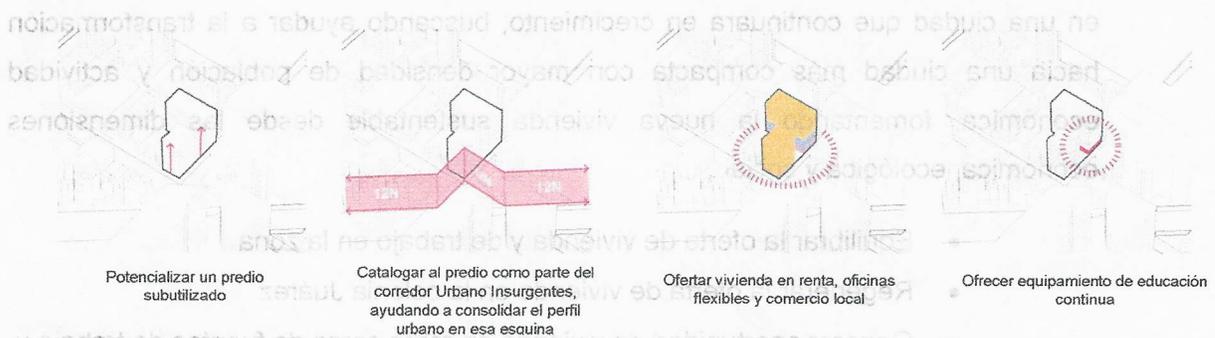
Objetivo General

Se propone con el proyecto contribuir al crecimiento intensivo, no expansivo de la ciudad, ofertando una mayor variedad y densidad de viviendas, mejorando la movilidad en la zona con la premisa de un edificio mixto que cubra distintas necesidades sin deber desplazarse grandes distancias, en un punto estratégico tanto dentro de la colonia, como de la ciudad en general, de fácil acceso en lo referente a vialidades y transporte, para el mejor aprovechamiento de recursos y como respuesta a una demanda constante en una ciudad que continuara en crecimiento, buscando ayudar a la transformación hacia una ciudad más compacta con mayor densidad de población y actividad económica, fomentando la nueva vivienda sustentable desde las dimensiones económica, ecológica y social.

- Equilibrar la oferta de vivienda y de trabajo en la zona
- Regenerar la oferta de vivienda en la colonia Juárez
- Generar oportunidad de vivienda en renta cerca de fuentes de trabajo y en torno a transporte público.
- Cubrir necesidades actuales en cuanto al aprovechamiento del suelo, haciendo uso de ciertos espacios abandonados y la subutilización de otros
- Contribuir a sentar un nuevo precedente de desarrollo en esta zona de la ciudad
- Aprovechar las condiciones subutilizadas del predio como son su ubicación en un corredor urbano de la alcaldía para potencializar su uso.
- Hegemonizar el perfil urbano de la Avenida Insurgentes
- Fomentar el comercio barrial, conservación de tradición en la zona e inclusión de pequeños y medianos emprendedores.
- Transición entre las alturas de las avenidas principales que delimitan la colonia, hacia su interior
- Incrementar la funcionalidad y eficacia de la ciudad
- Contribuir al crecimiento económico de la colonia Juárez
- Ofrecer equipamiento de educación continua.

Objetivo Particular

Se pretende con esta iniciativa ciudadana modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre del 2008, así como el Plano E-3 que forma parte del Programa en cuestión en su parte conducente al predio ubicado en la calle de Hamburgo 44, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, cuya zonificación actual es de HM/4/20A, y se busca potencializar su uso a HM/12/20Z el cual pertenece al del Corredor Urbano Insurgentes Centro-Sur.



III. Se planteó como problema a resolver con el decreto, así como su solución:

Primero. La colonia Juárez a pesar de su privilegiada ubicación y todas las ventajas que la hacen ser una de las colonias más importante de México económicamente, actualmente tiene 8,542 habitantes (5,733 hab/km²), es menos densa que la ciudad en general (6,163 hab/km²) y que algunas colonias colindantes como la Cuauhtémoc (9,321 hab/km²).¹

Aunado a esto, la colonia ha sufrido un proceso de despoblamiento. Entre 2010 y 2020, la población de la Juárez se redujo en un 16% de 10,184 a 8,542. En contraste la colonia Cuauhtémoc incremento su población en un 14%.²

En los últimos 10 años, la colonia también ha perdido el 13% de sus viviendas de 5,787 a 5,037.³ Esto nos indica que a pesar de que la población de la ciudad va en aumento, la colonia Juárez tiene un decrecimiento en sus habitantes.

¹ INEGI – DENU 14

² INEGI – DENU 16

³ INEGI – DENU 16

Debido a este mismo fenómeno de despoblación hay un desbalance entre la oferta de vivienda y la oferta laboral. En la colonia se concentra una gran cantidad de empleos, más de 50,000.⁴ Es decir, hay más de 5 empleos por habitante, propiciando el desplazo de visitantes de otros lugares de la ciudad hacia la colonia, afectando en cierta parte la movilidad de la colonia, e incluso de la ciudad, haciéndola menos autosuficiente y con una repartición menos equitativa de carga y beneficios urbanos.

En el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala que “... el suelo y la vivienda fueran vistos como bienes escasos que requieren potenciarse de acuerdo a la capacidad de la infraestructura y los servicios, pero, sobre todo, bajo el principio del desarrollo sustentable.”

También menciona “... uno de sus propósitos fundamentales se plantea la vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad; preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente...”

Solución. Se propone la ampliación de uso de suelo en el predio de Hamburgo 44 a HM/12/20Z para el reordenamiento y replanificación de la colonia Juárez con el propósito de equilibrar la oferta de vivienda y de trabajo en la zona, con el proyecto de un edificio mixto que comprende un área habitacional considerable para incentivar la repoblación de un área de la ciudad central, optimizado su uso al ubicarlo en una zona ya urbanizada. Al regenerar oferta de vivienda en renta cerca de fuentes de trabajo, bien comunicada en cuanto a vialidades y accesos y en torno a transporte público, se genera una zona que garantiza un entorno urbano con mayor eficiencia y funcionalidad, cubriendo necesidades actuales socioeconómicas y mejorando la plusvalía del propio proyecto, así como del entorno, y cumpliendo con el principio de generar desarrollos más sustentables, sin descuidar el patrimonio histórico.

PREMISAS DE DISEÑO



Se asume que el predio se cataloga como perteneciente al Corredor Urbano



Se busca una altura de máximo 12 niveles y una literal Z



Se busca una mezcla de comercio, oficina y vivienda en renta



Se destinará un local comercial para equipamiento de educación continua



Se busca reducir la oferta de estacionamiento basándose en la demanda efectiva de casos reales



En la arquitectura, se deberá tomar en cuenta el edificio vecino, con una categoría tipo 3 ante el INBA

⁴ INEGI – DENU 18

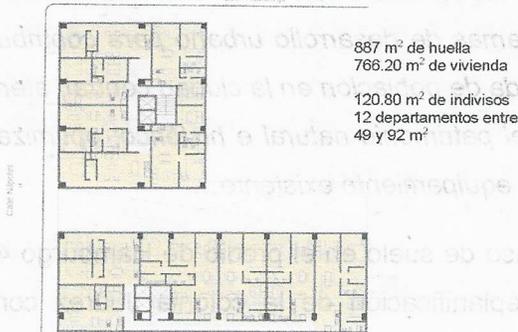
PLANTA BAJA



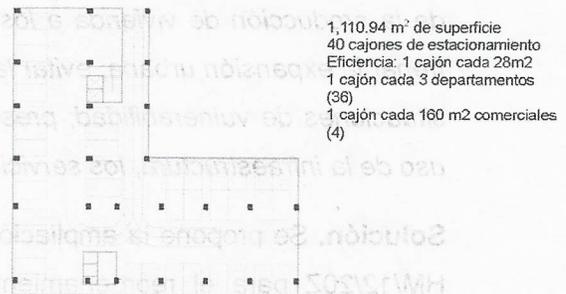
PLANTA TIPO NIVELES 2-5



PLANTA NIVEL 6-12



PLANTA ESTACIONAMIENTO



Cuadro de áreas generales

Superficie de lotes:	1,110.94 m ²	100.0%
Superficie de desplante:	887.0 m ²	79.8 %
Superficie de área libre:	231.4 m ²	20.2 %
Niveles comerciales:		
	1 Niveles	
Superficie de desplante:	887.0 m ²	
Área total de construcción:	887.0 m ²	
Niveles de uso mixto:		
	4 Niveles	
Superficie de desplante:	887.0 m ²	
Área total de construcción:	3,548.0 m ²	
Niveles de vivienda		
	7 Niveles	
Superficie de desplante:	887.0 m ²	
Área total de construcción:	6,209.0 m ²	
Área total de construcción SBN:	10,644.0m ²	

CUADRO DE ÁREAS		
NIVEL	AREA TOTAL POR NIVEL	DESGLOSE DE ÁREAS por nivel
PLANTA ESTACIONAMIENTO	1,110.94 m ²	40 cajones de estacionamiento 36 para deptos. 4 para comercio
TOTAL B.N.B.	1,110.94 m ²	

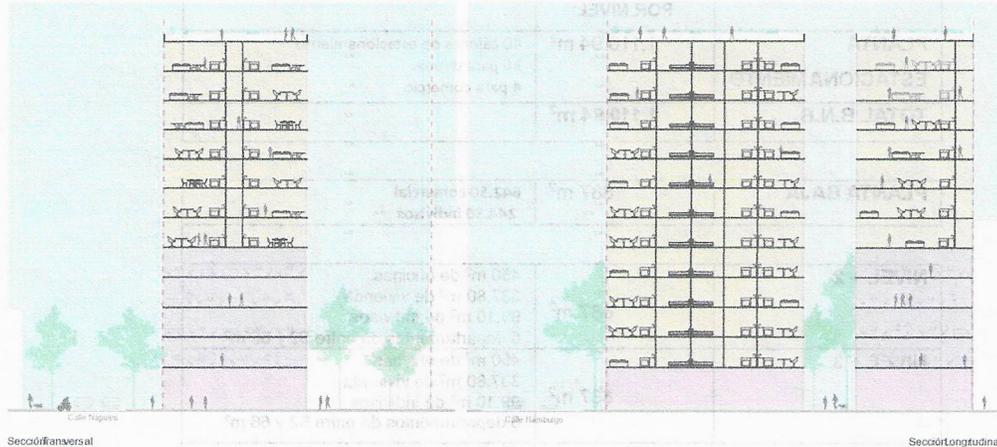
PLANTA BAJA	887 m ²	642.50 comercial 244.50 indivisos
-------------	--------------------	--------------------------------------

NIVEL + 2	887 m ²	450 m ² de oficinas 337.80 m ² de vivienda 99.10 m ² de indivisos 6 departamentos de entre 52 y 66 m ²
NIVEL + 3	887 m ²	450 m ² de oficinas 337.80 m ² de vivienda 99.10 m ² de indivisos 6 departamentos de entre 52 y 66 m ²
NIVEL + 4	887 m ²	450 m ² de oficinas 337.80 m ² de vivienda 99.10 m ² de indivisos 6 departamentos de entre 52 y 66 m ²
NIVEL + 5	887 m ²	450 m ² de oficinas 337.80 m ² de vivienda 99.10 m ² de indivisos 6 departamentos de entre 52 y 66 m ²
SUBTOTAL	3548 m ²	1,800 m ² de oficinas 1,351.20 m ² de vivienda 396.40 m ² de indivisos 24 departamentos de entre 52 y 66 m ²

NIVEL + 6	887 m ²	766.80 m ² de vivienda 120.80 m ² de indivisos 12 departamentos entre 49 y 92 m ²
NIVEL + 7	887 m ²	766.80 m ² de vivienda 120.80 m ² de indivisos 12 departamentos entre 49 y 92 m ²
NIVEL + 8	887 m ²	766.80 m ² de vivienda 120.80 m ² de indivisos 12 departamentos entre 49 y 92 m ²
NIVEL + 9	887 m ²	766.80 m ² de vivienda 120.80 m ² de indivisos 12 departamentos entre 49 y 92 m ²
NIVEL + 10	887 m ²	766.80 m ² de vivienda 120.80 m ² de indivisos 12 departamentos entre 49 y 92 m ²
NIVEL + 11	887 m ²	766.80 m ² de vivienda 120.80 m ² de indivisos 12 departamentos entre 49 y 92 m ²
NIVEL + 12	887 m ²	766.80 m ² de vivienda 120.80 m ² de indivisos 12 departamentos entre 49 y 92 m ²
SUBTOTAL	6,209 m ²	5,367 m ² de vivienda 845.60 m ² de indivisos 84 departamentos entre 49 y 92 m ²

TOTAL S.N.B.	10,664 m ²	642.50 comercial 1,800 m ² de oficinas 6,718.20 m ² de vivienda 1,486.50 m ² de indivisos 108 departamentos
TOTAL S.N.B. + B.N.B.	11,774.94 m ²	

SECCIONES DEL PROYECTO



RELACION CON EDIFICIO CATALOGADO



Segundo. En el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se plantea la necesidad de evitar la expansión horizontal de la vivienda dispersa, además de fomentar el crecimiento demográfico en el área urbanizada de la ciudad para reducir la tendencia de crecimiento de la ciudad hacia el Suelo de Conservación de sus Alcaldías periféricas. Para lo cual, se han implementado adecuaciones a la normatividad urbana, creando instrumentos para el desarrollo urbano, con lo que se ha favorecido la consolidación de proyectos que se ajustan a la normatividad vigente, y al mismo tiempo, responden a las necesidades de la ciudadanía. También se prevé que la vivienda que requiera la Ciudad de México a pequeño y largo plazo podría ubicarse en los terrenos

baldíos o subutilizados, o en las zonas que permitan potenciar su utilización dentro del área urbanizada. Asimismo, indica que, para revertir el proceso de desestructuración de la ciudad, se dirija la atención hacia programas y necesidades que consoliden la estructura urbana y aprovechen la traza existente, armando el tejido social y espacial.

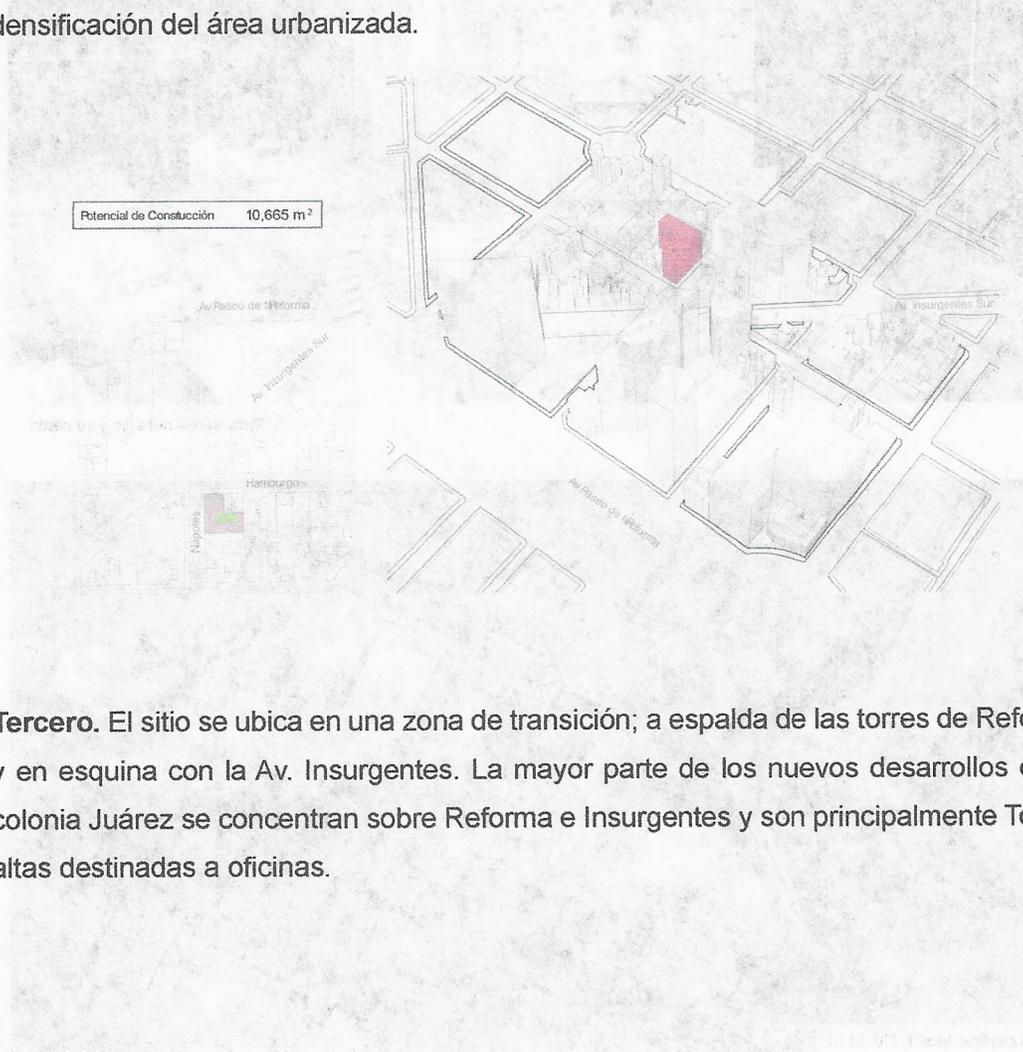


Vista aérea del sitio y su contexto

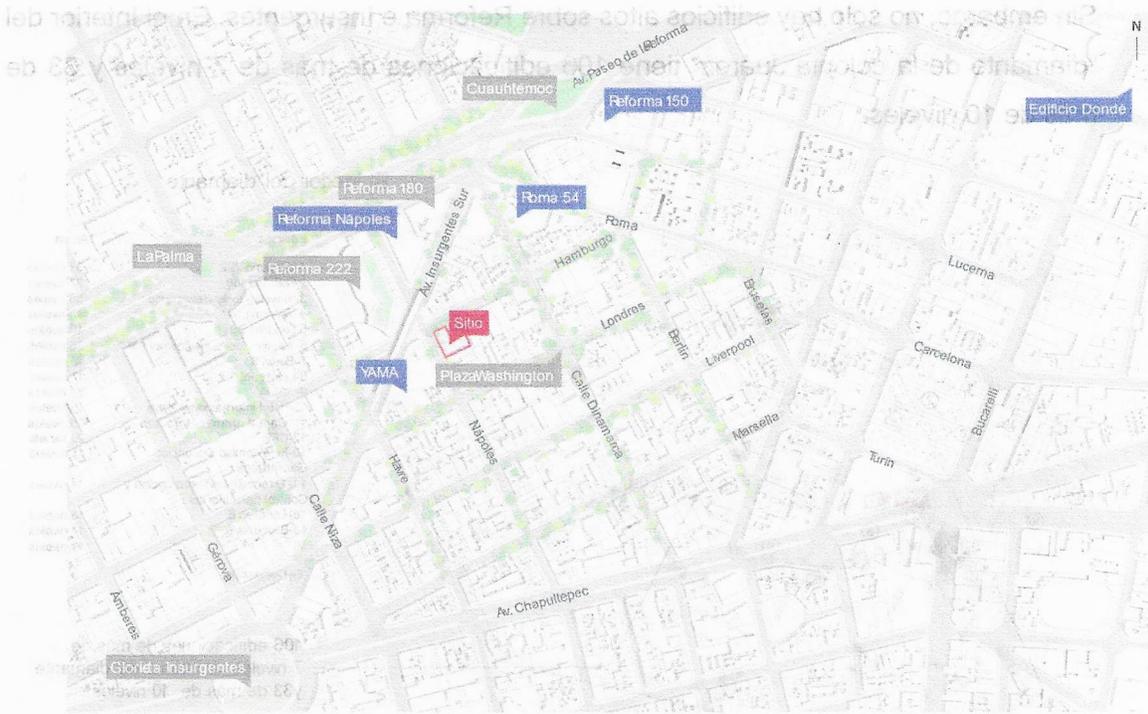


Superficie total 1,110.94 m²

Solución. El proyecto propone el aprovechamiento del suelo ya urbanizado, haciendo un mejor uso de predios subutilizados tanto en función como en ubicación, el cual es el caso del predio en cuestión ubicado en Hamburgo No. 44. Al estar dentro del corredor urbano de Av. Insurgentes, se propone potencializar su uso sin ser incongruente con la zonificación presente en la zona, para generar un Edificio Mixto de 12 niveles el cual comprende una considerable área de vivienda, mayor a la que se podría generar con el uso de suelo actual. Esto con el propósito de reducir la tendencia de crecimiento de la ciudad expansiva, generando y desarrollando proyectos con un alto impacto urbano al lograr un desarrollo equitativo y sustentable, para lo cual se propone la realización de acciones coordinadas de suelo, vivienda e infraestructura, con el propósito de lograr la densificación del área urbanizada.



Tercero. El sitio se ubica en una zona de transición; a espalda de las torres de Reforma y en esquina con la Av. Insurgentes. La mayor parte de los nuevos desarrollos de la colonia Juárez se concentran sobre Reforma e Insurgentes y son principalmente Torres altas destinadas a oficinas.



Reforma Nápoles
36 niveles
Oficina



Roma 54
43 niveles
Vivienda



Reforma 150 (Universitytower)
58 niveles
Vivienda

Sin embargo, no solo hay edificios altos sobre Reforma e Insurgentes. En el Interior del "diamante de la colonia Juárez" tiene 106 edificaciones de más de 7 niveles y 33 de más de 10 niveles.



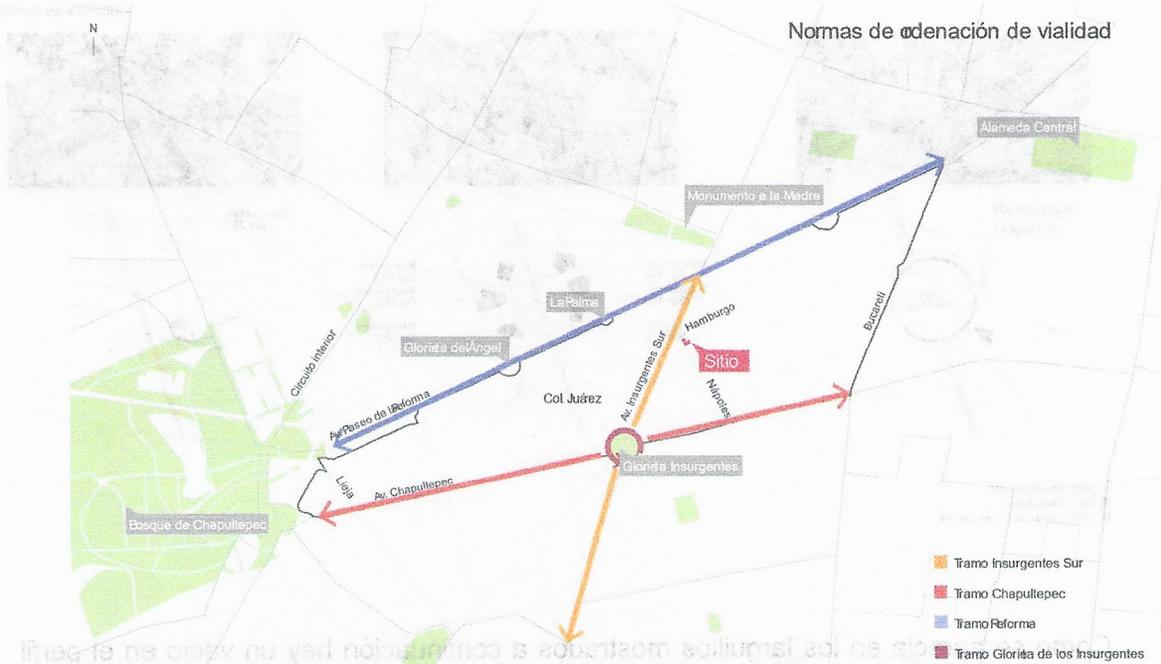
En las inmediaciones del predio existen múltiples edificios mayores en altura al uso de suelo permitido en la zona HM/4/20A. Los predios con frente a la Avenida Insurgentes pueden crecer hasta 12 niveles ayudando a generar un perfil urbano uniforme.



Por su ubicación de esquina en Insurgentes, Hamburgo y Nápoles. El Predio es parte del perfil urbano de la Av. Insurgentes de facto.



Como se puede apreciar a pesar de formar parte del perfil urbano de la Av. Insurgentes, el predio no está regulado con la norma de dicha vialidad. La cual es definida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Cuauhtémoc que en su



FUENTE: Plano E3 divulgación PDU Cuahutemoc

45

15/12/2021 Normatividad Uso de Suelo

Rocka (5/22/2020 04:43:45 PMP) (Proyector) / Contr

Información General:

Cuenta Catastral	011_190_12
Dirección	
Calle y Número	HAMBURGO 44
Código Postal	06600
Superficie del Predio	454 m ²

Ubicación del Predio:

2009 Subdivisión urbanística
Predio Seleccionado

VERSIÓN DE ORDENACIÓN E INFORMACIÓN: NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y obtención de esta información no constituye autorización para el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente la expedición del Certificado correspondiente.

Este campo puede no contener las últimas modificaciones por lo que puede haber modificaciones o cambios en el predio.

Uso del Suelo 1	Frases	Altura	% Área Libre	M ² min. Vivienda	Densidad Construcción (Uso Residencial)	Superficie Máxima de Construcción (Uso Residencial)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto	4	4	20	0	40 Uv. (C2) 0 m ² de terreno	2497	24

Normas por Ordenación:

Atención: Las Áreas de Conservación Ambiental con los predios en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su Reserva para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arqueológico y ambiental, la integridad urbana y las características de la zona y del Entorno de la zona, calles, jardines y parques, áreas deportivas o recreativas y sus entornos urbanos, los monumentos y todos aquellos edificios que son patrimonio cultural que merecen ser protegidos en su conservación y restauración.

Generales:

1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
2. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
3. Áreas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
4. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
5. Subdivisión de Predios
6. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de límites
7. Vía pública y estacionamientos subterráneos
8. Instalación de construcciones subterráneas
9. Estudio de impacto urbano
10. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable de interés social y popular (PROVIVIENDA) conforme al artículo 26 de la Ley de Vivienda y el artículo 26 de la Ley de Vivienda y el artículo 26 de la Ley de Vivienda

17/12/2021 Normatividad Uso de Suelo

Rocka (5/22/2020 04:43:45 PMP) (Proyector) / Contr

Información General:

Cuenta Catastral	011_190_12
Dirección	
Calle y Número	HAMBURGO 44
Código Postal	06600
Superficie del Predio	454 m ²

Ubicación del Predio:

2009 Subdivisión urbanística
Predio Seleccionado

VERSIÓN DE ORDENACIÓN E INFORMACIÓN: NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y obtención de esta información no constituye autorización para el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente la expedición del Certificado correspondiente.

Este campo puede no contener las últimas modificaciones por lo que puede haber modificaciones o cambios en el predio.

Uso del Suelo 1	Frases	Altura	% Área Libre	M ² min. Vivienda	Densidad Construcción (Uso Residencial)	Superficie Máxima de Construcción (Uso Residencial)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto	4	4	20	0	40 Uv. (C2) 0 m ² de terreno	2592	29

Normas por Ordenación:

Atención: Las Áreas de Conservación Ambiental con los predios en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su Reserva para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arqueológico y ambiental, la integridad urbana y las características de la zona y del Entorno de la zona, calles, jardines y parques, áreas deportivas o recreativas y sus entornos urbanos, los monumentos y todos aquellos edificios que son patrimonio cultural que merecen ser protegidos en su conservación y restauración.

Generales:

1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
2. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
3. Áreas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
4. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
5. Subdivisión de Predios
6. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de límites
7. Vía pública y estacionamientos subterráneos
8. Instalación de construcciones subterráneas
9. Estudio de impacto urbano
10. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable de interés social y popular (PROVIVIENDA) conforme al artículo 26 de la Ley de Vivienda y el artículo 26 de la Ley de Vivienda

Condiciones de esquina similares dentro de la colonia regidas por el uso de suelo de la Norma de Ordenación Vial.

Condiciones similares



- Tramo Insurgentes Sur
- Tramo Chapultepec
- Tramo Gloria de los Insurgentes

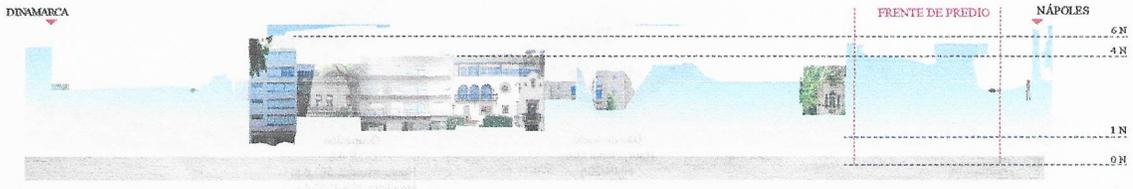
Como se aprecia en los larguillos mostrados a continuación hay un vacío en el perfil urbano visible en el espacio del predio, en comparación con los edificios a su alrededor el cual muestra su subutilización y potencial a desarrollarse.



[Handwritten signature]

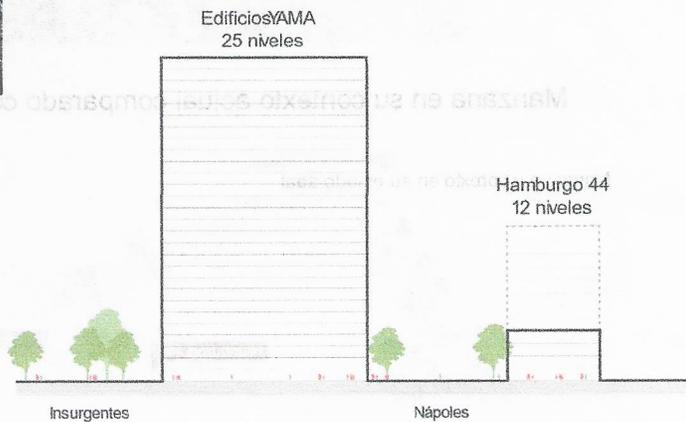
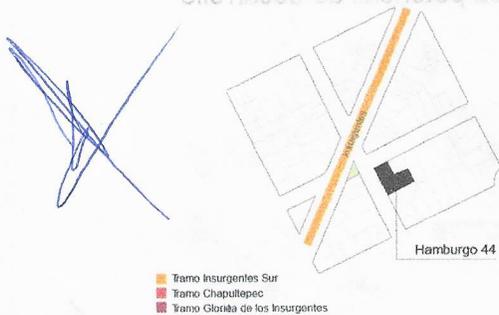


[Handwritten signature]

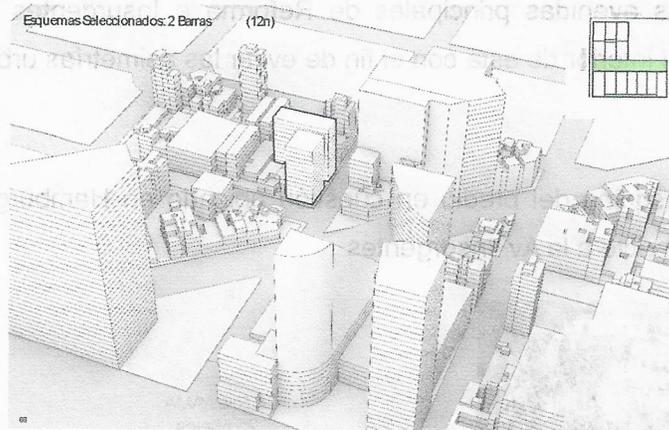
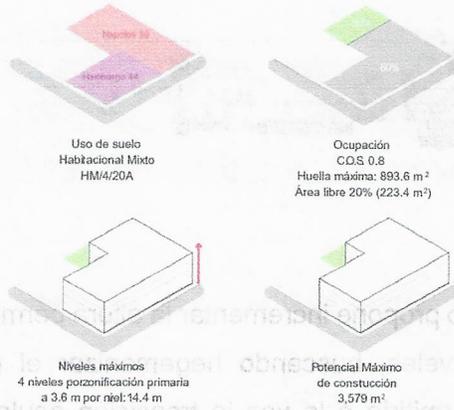


Solución. El proyecto propone incrementar la altura permisible para Hamburgo 44 para poder edificar 12 niveles, buscando hegemonizar el perfil urbano sobre Avenida Insurgentes. Esto permitiría a la vez la transición paulatina de alturas de las torres ubicadas en las avenidas principales de Reforma e Insurgentes que enmarcan la colonia, hacia el interior de esta con el fin de evitar las asimetrías urbanas.

Condición de esquina del predio en cuestión ubicado en Hamburgo no. 44, colonia Juárez, con respecto a la Av. Insurgentes

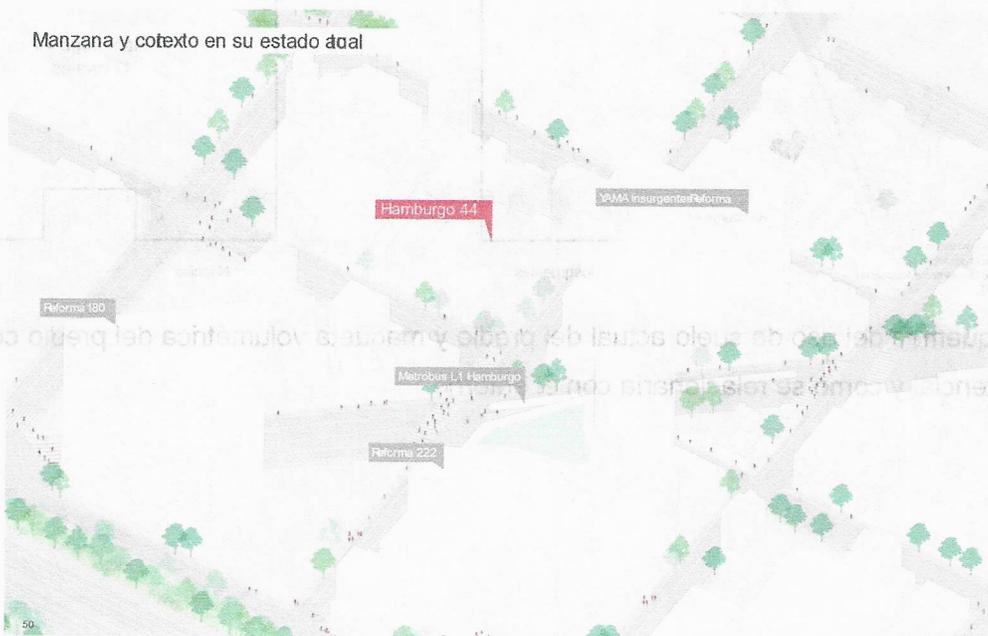


Esquemas del uso de suelo actual del predio y maqueta volumétrica del predio con su potencial y como se relacionaría con el entorno.

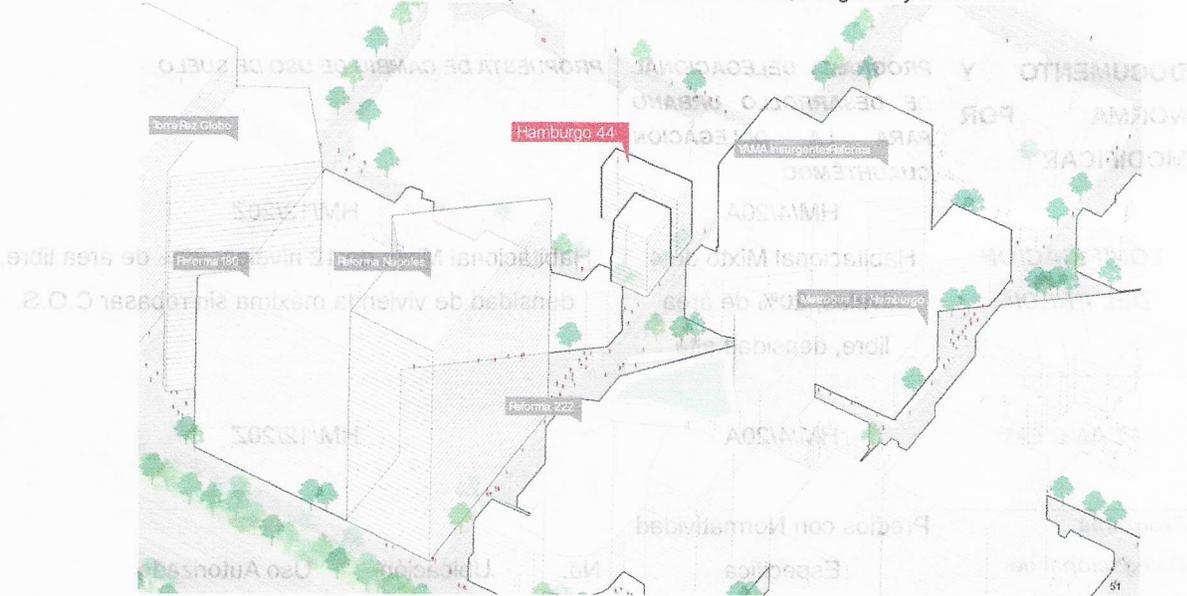


Manzana en su contexto actual comparado con su potencial de desarrollo

Manzana y contexto en su estado actual



Contexto inmediato con su potencial de desarrollo en Reforma, Insurgentes y la manzana



IV. El Programa por modificar y el texto específico del mismo, es:

Esta iniciativa ciudadana propone el decreto por el que “SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC VIGENTE PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, así como el Plano E-3 que forma parte del Programa en cuestión en su parte conducente al predio ubicado en la calle de Hamburgo No. 44, Colonia Juárez, Alcaldía De Cuauhtémoc en esta Ciudad de México cuya zonificación actual es la de HM/4/20A (habitacional mixto, cuatro niveles permitidos, 20% de área libre, densidad alta), para quedar como HM/12/20Z con uso de suelo de habitacional mixto, 12 niveles, 20% de área libre, en una superficie de 1,110.94 metros cuadrados. Aprobado por el Congreso de la Ciudad de México”

Texto específico a Modificar

DOCUMENTO Y NORMA POR MODIFICAR	PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC	PROPUESTA DE CAMBIO DE USO DE SUELO		
ZONIFICACION DEL PREDIO	HM/4/20A Habitacional Mixto de 4 niveles, 20% de área libre, densidad alta	HM/12/20Z Habitacional Mixto de 12 niveles, 20% de área libre, densidad de vivienda máxima sin rebasar C.O.S.		
PLANO E-3	HM/4/20A	HM/12/20Z		
<i>Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc en el apartado de Normatividad Específica</i>	Predios con Normatividad Específica No. 63...	No.	Ubicación	Uso Autorizado
	<i>Agregar el predio a la lista de Predio con Normatividad Específica</i>	64	HM/12/20Z para Hamburgo N° 44, Colonia Juárez	Edificio Mixto de 12 niveles S.N.B. en una superficie de 1,110.94 m ² con una superficie máxima de construcción de 10,665.00m ²

Texto extraído de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente publicado el 29 de septiembre de 2008.
Donde se propone agregar dentro del listado de Predios con Normatividad Específica

Norma de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica

De acuerdo con las condiciones predominantes de desarrollo existentes en la Delegación Cuauhtémoc, el presente programa dispone de normatividad específica tanto en usos del suelo como en zonificación, para los predios que a continuación se señalan; adicionalmente, en los casos en que coincidan con un Área de Conservación Patrimonial (ACP), aplicará la zonificación asignada, siempre y cuando el proyecto respete lo indicado en el inciso 4.2 de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación No. 4, contando con el Dictamen Favorable de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

No.	Ubicación	Uso Autorizado
-----	-----------	----------------

62	H 8/20/Z Calle Río Poo No. 71, Colonia Cuauhtémoc.	Aplicarán los usos del suelo establecidos en la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Cambio condicionado a cumplir con el procedimiento establecido en el Artículo 26 de la LDUDF.
63	HM 9/20/Z Calle de Pachuca N° 2, esquina con calle Veracruz	Aplicarán los usos del suelo establecidos en la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

Agregar dentro de este texto con el numeral 64, el predio HM/12/20Z para Hamburgos No. 44, colonia Juárez, con Uso Autorizado de Edificio Mixto de 12 niveles S.N.B en una superficie de 1,110.94 m², con una superficie máxima de construcción de 10,665 m².

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:

1 FACTORES SOCIOECONOMICOS

De Acuerdo con *El Programa de Gobierno 2021 -2024 de la Alcaldía Cuauhtémoc* "la Alcaldía es la séptima economía nacional, en la que se genera más del 4.6% del Producto Interno Bruto (PIB)... es el epicentro cultural, político, comercial y económico de la Ciudad, albergando a más de cinco millones de personas diarias."

"...Evocar la vocación productiva de su población implica involucrarse necesariamente en las raíces de los establecimientos y oficios centenarios que le han dado vida como son un sin número de comercios tradicionales que aquí nacieron y permanecen..."⁵

"...Se fomentará el empleo y autoempleo, orientando a las personas que opten por crear condiciones para la generación de estos...para el fortalecimiento de la economía local, con el objetivo de encontrar alternativas para el fomento al empleo

⁵ El Programa de Gobierno 2021 -2024 de la Alcaldía Cuauhtémoc

capacitación de alto nivel y vinculación para el fortalecimiento económico y social de los habitantes de la demarcación...⁶

Con el propósito de mantener a la alcaldía como importante economía nacional, siendo un epicentro comercial y económico, seguir impulsando el crecimiento de actividades económicas es una de las prioridades acorde a las iniciativas del gobierno actual. Al fomentar la creación de condiciones para generar estos empleos y mayor oferta de servicios y productos, se favorece la movilidad de capital; los proyectos mixtos con espacios pensados para el comercio de pequeños y medianos empresarios de autoempleo, así como oficinas para generar empleos empresariales en la demarcación, podrían aportar estos servicios para un mayor desarrollo de la Alcaldía y un impacto económico positivo. El lugar óptimo para ubicar este tipo de proyectos con la finalidad de ser congruentes con los usos de suelo de la zona, aprovechar el área urbanizada existente y ser armoniosos con los inmuebles circundantes sin afectar sus funciones ni la infraestructura urbana, serán aquellos que se ubiquen en los corredores urbanos ya presentes.

Como ya mencionado la generación de empleos tendrá consecuencias positivas sociales y económicas para el progreso de sus habitantes. Generar y fomentar los comercios de barrio afectara directamente el desarrollo económico y social, diversidad e inclusión de emprendedores y negocios locales, razón por la que el proyecto tiene como uno de los principales objetivos la inclusión de estos espacios.

"Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico...Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;"⁷

En términos generales un inmueble de uso mixto supone una mayor afluencia de personas y resulta más atractivo para la inversión inmobiliaria en comparación con los proyectos de desarrollo tradicionales. Un edificio de usos múltiples que se adapte a las necesidades del entorno permite el ahorro de recursos gracias a su diseño sostenible, minimiza costos y máxima utilidad, adema de que resulta en un mejor desarrollo de la urbanización para que resulte menos problemática y más productiva.

⁶ El Programa de Gobierno 2021 -2024 de la Alcaldía Cuauhtémoc

⁷ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, art. 4°

El Programa de Gobierno 2021 -2024 de la Alcaldía Cuauhtémoc dice "...Se promoverá una mayor mezcla de usos del suelo que permita disminuir viajes a distintas zonas de la ciudad, haciéndolas más autosuficientes, el mejor aprovechamiento del suelo urbano para lograr una repartición equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano e impulsar el derecho a la ciudad y el derecho al medio ambiente urbano contemplados en la Constitución local..."

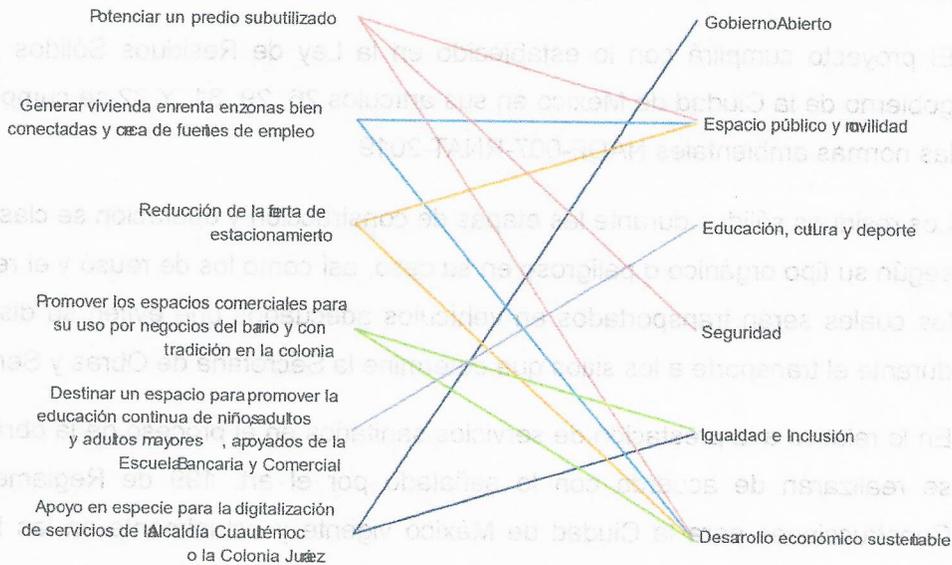
Desarrollar proyectos de índole mixto son la solución más funcional para el mayor aprovechamiento de un terreno, de esta manera se pueden cubrir las necesidades habitacionales y comerciales de la población, mejorando la calidad de vida de habitantes y visitantes por igual, cumpliendo con el objetivo de crear la autosuficiencia de las zonas y garantizando una mayor variabilidad de oferta para satisfacer dichas necesidades.

La regeneración de vivienda también tendría un impacto positivo al balancear la oferta de vivienda con la laboral, siendo un lugar tan bien ubicado en cuanto a actividad económica, riqueza cultural, equipamiento social y de gran accesibilidad en cuanto a vialidad y transporte, la repoblación de la colonia e integración de habitantes nuevos supondría un enriquecimiento mutuo entre los habitantes, negocios y actividades recreativas y culturales.

Acciones del proyecto

Ejes de gobierno de la CDMX

2020-2024



Aunado a esto, el proyecto propone posibles medidas de aportación a la colonia y/o alcaldía.



Promover los espacios comerciales para su uso por negocios del barrio y con tradición en la colonia



Destinar un espacio para promover la educación continua de niños adultos y adultos mayores, apoyados de la Escuela Bancaria y Comercial



Apoyo en especie para la digitalización de servicios de la Alcaldía Cuauhtémoc o la Colonia Juárez



Complementar la ciclovía de la calle Nápoles hacia Insurgentes

2 FACTORES AMBIENTALES

De Acuerdo con El Programa de Gobierno 2021 -2024 de la Alcaldía Cuauhtémoc
"Objetivo 2: Certificar a la Alcaldía bajo la norma ISO14001, misma que maneja un estándar internacional que protege los sistemas de gestión ambiental y manejo adecuado de residuos evitando mayores impactos ambientales, logrando ser la primera Alcaldía amigable con el planeta y el medio ambiente en temas de calidad en el manejo de desechos..."

En proyecto considera como un punto importante en materia ambiental el manejo de residuos sólidos, en su etapa de construcción y operación, por lo que se cumplirá con las normas establecidas para ello.

El proyecto cumplirá con lo establecido en la Ley de Residuos Sólidos para el gobierno de la Ciudad de México en sus artículos 26, 29, 31, Y 32 se cumplirá con las normas ambientales NADF-007-RNAT-2019

Los residuos sólidos durante las etapas de construcción y operación se clasificarán según su tipo orgánico o peligroso en su caso, así como los de reusó y el reciclaje, los cuales serán transportados en vehículos adecuados que eviten su dispersión durante el transporte a los sitios que determine la Secretaria de Obras y Servicios.

En lo relativo a la prestación de servicios sanitarios en el proceso de la obra, estos se realizarán de acuerdo con lo señalado por el art. 199 de Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México vigente y actualmente en las Normas Técnicas Complementarias del reglamento en vigor, el cual estipula que la obra

proporcionara a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y un sanitario portátil, el manejo y disposición final de todos estos desechos, será realizado por una empresa especializada y autorizada.

Se fomentará la reutilización y reciclaje de los residuos sólidos, cumpliendo siempre con las disposiciones específicas, criterios, normas y recomendaciones técnicas, almacenar los residuos sólidos con sujeción a las normas sanitarias y ambientales.

El proyecto también reconoce la importancia del uso inteligente de los recursos. Por lo que prioriza el almacenamiento de agua tratada y la reducción de la demanda de agua en el edificio.

Se aprovecharán las azoteas para generar espacios de convivencia al aire libre, así como para generar jardines que fomenten la flora y fauna en la zona urbana.

ALMACENAMIENTO DE AGUA TRATADA

Con el tratamiento y almacenamiento de agua tratada se logran satisfacer 12.6 m³ de la demanda diaria, se logrará reducir el consumo diario de agua 63.5 a 41.7 m.



REDUCCIÓN DE LA DEMANDA DE AGUA

Se logrará reducir el consumo diario de agua 63.5 a 41.7 m³



ALMACENAMIENTO DE AGUA TRATADA

Con el tratamiento y almacenamiento de agua tratada se logran satisfacer 12.6 m³ de la demanda diaria



AZOTEAS VERDES

Se aprovecharán las azoteas para generar espacios de convivencia al aire libre, así como para generar jardines que fomenten la flora y fauna urbana



3 FACTORES DE RIESGO

De acuerdo con el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC (ahora ALCALDÍA).

“Elementos de Riesgo de Origen Geológico... la Delegación se compone de 3,244 has, de las cuales aproximadamente el 95% de su superficie se ubica en la Zona Lacustre, y sólo el 5% se ubica en Zona de Transición. Este tipo de riesgo tiene su origen en los fenómenos y movimientos violentos de la corteza terrestre. A esta categoría pertenecen los sismos o terremotos, las erupciones volcánicas y movimientos diferenciales del subsuelo (fallas, grietas y hundimientos). En la Delegación se localiza una falla geológica que va de sur poniente a nororiente, 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.

... prácticamente todo el territorio de la demarcación se encuentra en condición de peligro sísmico alto, razón por la cual se deben revisar edificaciones y todo tipo de estructuras”



Fuente: Atlas Nacional de Riesgos; Riesgos Geológicos, Fallas Interferidas y Agrietamiento, Intensidad

Como se aprecia en el mapa, cerca del predio se encuentran ubicadas las fallas interferidas antes mencionadas en el extracto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Cuauhtémoc, y el agrietamiento presente en la colonia Juárez, si bien ambas condiciones geológicas tienen una cercanía importante al predio, ninguna pasa por este, a pesar de que sigue existiendo un riesgo por el hecho de que toda la colonia y prácticamente la alcaldía se encuentra en zona Lacustre por lo que se tendrán que tomar las medidas necesarias para asegurar la integridad estructural del edificio.

“Riesgos Hidrometeorológicos Los procesos que ocasionan este tipo de riesgo tienen una incidencia periódica en determinadas zonas de la Delegación, produciendo fenómenos destructivos a partir de granizadas, lluvias torrenciales e inundaciones. Las inundaciones se presentan, cuando a partir de las precipitaciones, el terreno se satura o invade de agua debido principalmente a la insuficiencia de drenaje.”



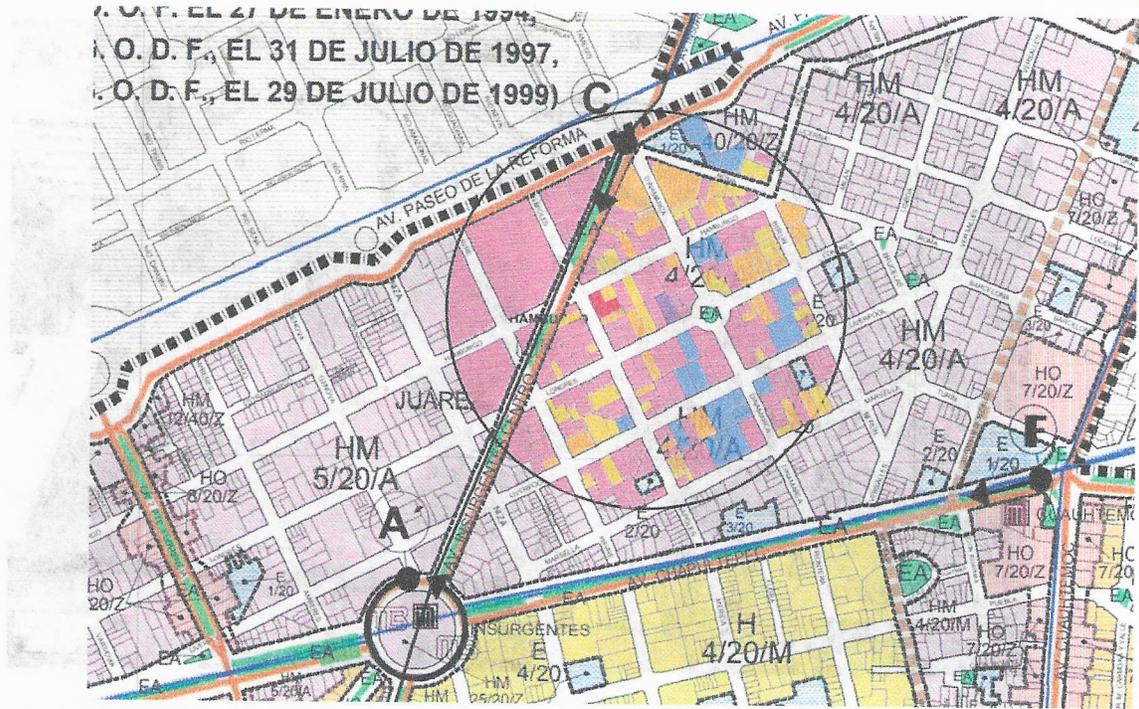
Fuente: Atlas Nacional de Riesgos; Riesgo Hidrometeorológico.

Como se aprecia en el mapa, a pesar de que dentro de la colonia y el área de influencia del predio si hay zonas donde se presentan riesgos de inundación, ninguna lo suficientemente cerca del predio ni de una intensidad tal que pudiera presentar un riesgo de urgencia, aunque se tendrán las consideraciones y precauciones necesarias para evitar cualquier riesgo de esta índole.

4 FACTORES INFRAESTRUCTURA URBANA

El predio tiene un uso de suelo de HM/4/20/A y busca una potencialización de zonificación a HM/12/20Z lo cual lo deja con el mismo uso, simplemente solicitando el incremento de niveles y densidad permisible para el mismo. Ya que el proyecto contempla ser un Edificio Habitacional Mixto, respeta la estructura urbana presente en la colonia la cual es en su mayoría está compuesta por edificios habitacionales, habitacional con comercio, oficinas, equipamiento urbano (escuelas, oficinas públicas, museos, mercados, atención médica, etc.) y espacios abiertos.

- HABITACIONAL MIXT
- COMERCIO
- HABITACIONAL
- EQUIPAMIENTO
- PREDIO



El predio se ubica en esquina con el corredor urbano Av. Insurgentes y forma parte del perfil urbano del mismo, el cual tiene permitido en el tramo Sur-Centro, mismo en el que se encuentra el predio, un uso de suelo de HM/12/20Z de acuerdo con las Normas de Ordenación Sobre Vialidad del Plano E-3 perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Cuauhtémoc, haciéndolo congruente con los usos de suelos de inmuebles vecinos.





NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD		
VIALIDAD	TRAMO	USO PERMITIDO
PASEO DE LA REFORMA	A - B DE CIRCUITO INTERIOR JOSÉ VASCÓNCLOS A: EJE 1 PONIENTE BUCARELI	HM 40/20/Z. APLICA A LAS MANZANAS CON FRENTE A PASEO DE LA REFORMA. ADICIONALMENTE APLICA UN 20% DE INCREMENTO, ADICIONAL A LA DEMANDA REGLAMENTARIA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES; ADEMAS APLICA NORMA 12 DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.
AV. INSURGENTES SUR - CENTRO	C - D DE: AV. PASEO DE LA REFORMA A: AV. YUCATÁN	HM 12/20/Z. APLICA UN 20% DE INCREMENTO ADICIONAL A LA DEMANDA REGLAMENTARIA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES; ADEMAS APLICA NORMA 12 DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.
GLORIETA DE LOS INSURGENTES	A* APLICA A LOS PREDIOS CON FRENTE OFICIAL A LA GLORIETA DE LOS INSURGENTES	HM 25/20/Z. APLICA UN 20% DE INCREMENTO ADICIONAL A LA DEMANDA REGLAMENTARIA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES; ADEMAS APLICA NORMA 12 DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.
AV. CHAPULTEPEC	E - F DE: JOSÉ VASCÓNCLOS (CIRCUITO INTERIOR) A: EJE 1 PONIENTE BUCARELI.	HM 10/20/Z. APLICA UN 20% DE INCREMENTO ADICIONAL A LA DEMANDA REGLAMENTARIA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES; ADEMAS APLICA NORMA 12 DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.
EJE 1 NORTE MOSQUETA	G - H DE: AV. INSURGENTES NORTE A: AV. PASEO DE LA REFORMA	HM 8/20/Z. APLICA UN 20% DE INCREMENTO ADICIONAL A LA DEMANDA REGLAMENTARIA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES; ADEMAS APLICA NORMA 12 DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.
<p>NOTA: ESTAS NORMAS NO APLICAN EN ZONIFICACIÓN ESPACIOS ABIERTOS (EA), NI EN LOS PREDIOS CON FRENTE A LOS TRAMOS CON VIALIDADES INCLUIDOS EN LOS POLIGONOS DE APLICACIÓN DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO "CUAUHTÉMOC", "HIPÓDROMO", SANTA MARÍA LA RIBERA, ATLAMPA Y SANTA MARÍA INSURGENTES", "CENTRO HISTÓRICO" Y "CENTRO ALAMEDA".</p> <p>EN PREDIOS LOCALIZADOS EN ÁREA DE ACTUACIÓN DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL Y CON FRENTE A VIALIDADES CON NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD, SE PODRÁ OPTAR POR LA ZONIFICACIÓN QUE AUTORIZA LA NORMA, QUEDANDO LA ALTURA SUJETA A LAS DISPOSICIONES DE LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN PARA ÁREAS DE ACTUACIÓN DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL N° 4 O A LO QUE DISPONGAN LAS AUTORIDADES EN LA MATERIA.</p>		

Aunado a esto, en el radio de influencia del proyecto, dentro de la misma colonia y uso de suelo, hay diversos cuerpos de alturas similares o mayores a la del proyecto

propuesto para el predio ubicado en Hamburgo 44, exponiendo entonces que el proyecto sería congruente con la estructura urbana de la zona, y no sería discordante ni en uso, ni en volumen con el resto de los inmuebles y edificios que componen el diamante de la colonia Juárez y sus alrededores.

INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

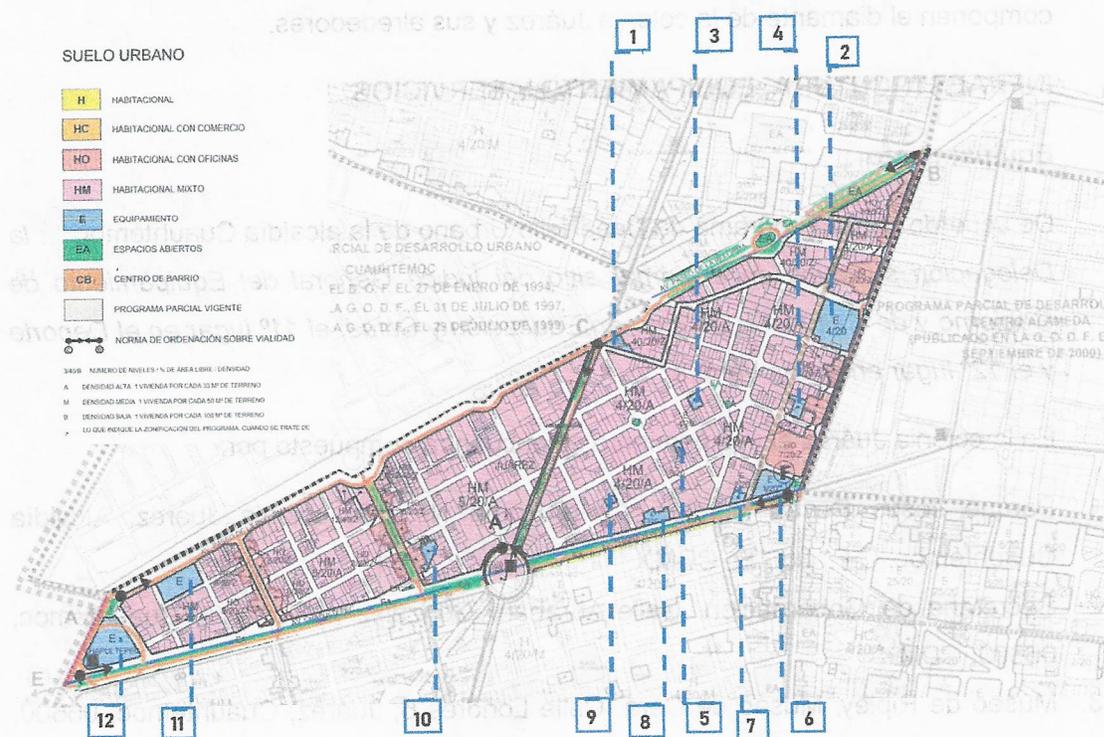
Equipamiento

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc "...la Delegación su ubicó en el primer sitio del Índice General del Equipamiento de Gobierno y de Cultura; el 2º lugar en Educación y Salud; el 11º lugar en el Deporte y el 12º lugar en Áreas Verdes."

En la colonia Juárez el equipamiento se encuentra compuesto por:

1. Parque Jesús Reyes Heróles. Calle Roma No. 39, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX.
2. Secretaría de Gobernación. Calle Abraham González 48, Juárez, Cuauhtémoc, 06600, CDMX
3. Museo de Ripley, Museo de Cera. Calle Londres 6, Juárez, Cuauhtémoc, 06600, CDMX. Londres 4, Juárez, Cuauhtémoc, 06600 CDMX.
4. Escuela Primaria "Víctor María Flores". Calle Barcelona no.15, Alcaldía Cuauhtémoc, Colonia Juárez, C.P. 06600.
5. Escuela Secundaria Diurna No. 23, "Mtro. Juan G Holguín". Calle Liverpool 40, Juárez, Cuauhtémoc, 06600, CDMX
6. Mercado Juárez, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, CDMX.
7. Primaria "Horacio Mann". Calle Abraham González no. 151, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
8. Escuela Secundaria Diurna "Héroes de Chapultepec". Av Chapultepec no. 183, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, CDMX
9. Primaria Miguel de Unamuno. Calle Nápoles no. 67, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
10. Mercado de la Plata. Calle Londres no. 152, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
11. Edificio Central IMSS, Paseo de la Reforma, No. 476, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México

12. Secretaría de Salud. Edificio Sede de la Secretaría de Salud, Calle Lieja no. 7,
Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, CDMX



Algunos otros posibles equipamientos no señalados Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc.

13. Museo del Chocolate, Calle Milán no. 45, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
14. Unidad de Atención Primaria a la Salud. Calle Hamburgo no. 18, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
15. Escuela Bancaria y Comercial. C. Dinamarca 32, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, CDMX
16. Teatro Juan Moisés Calleja. Calle Burdeos no. 22, Juárez, Cuauhtémoc, 06600
17. Teatro Milán, Foro Lucerna. Calle Lucerna no. 64, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
18. Teatro el Milagro. Calle Milán no. 24, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
19. Templo del Sagrado Corazón de Jesús. Calle Roma no.14, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, CDMX

20. Parroquia de Nuestra Señora del Sagrado Corazón. Av. Paseo de la Reforma 290, Juárez, Cuauhtémoc, 06600, CDMX
21. Capilla Del Santísimo. Av. Paseo de la Reforma no 290, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600. CDMX
22. Iglesia Cristiana Remanente. Calle Liverpool no. 44, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
23. Iglesia Metodista de México. Calle Liverpool no. 17, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
24. Parroquia del Santo Niño de la Paz. Calle Praga no.11, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
25. Dirección General de Radio y Televisión. Calle Roma, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
26. Dirección De Proyectos De Inversión Financiada. Av. Paseo de la Reforma 164, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
26. Comisión Federal de Electricidad. Av. Paseo de la Reforma 164, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, CDMX
27. Dirección General de Recursos Humanos. Av. Paseo de la Reforma 156, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, CDMX
28. EBC Campus Ciudad de México. Calle Liverpool No. 54, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, CDMX
29. División de Educación Continua, Facultad de Contaduría y Administración UNAM. Calle Liverpool No. 66, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, CDMX
30. Preparatoria Icel. Calle Liverpool No. 59, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, CDMX
31. EBC estacionamiento. Calle Liverpool No. 54, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, CDMX
32. Universidad de España y México | Universidad UEM Nápoles. Nápoles 53, Juárez, Cuauhtémoc, 06600, CDMX

Infraestructura

Agua Potable

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc *"...existe una cobertura del servicio del 100% en todo su territorio, y de acuerdo con autoridades del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, es factible la dotación del servicio. Según el INEGI, en el año 2000, el 93% de las viviendas particulares contaba con agua entubada."*

"...Existen fugas de la red que se deben a la antigüedad de la tubería y al continuo proceso de asentamientos sufridos por el terreno ya que al ser la delegación totalmente urbana y contener en su parte central al CHCM, presenta una problemática peculiar y diferente a la de otras Delegaciones."

"En el período de 2000 a 2004, se presentaron un total de 1,946 fugas en las redes primarias y secundarias, las colonias donde se concentra esta problemática, es decir: Centro, Doctores, Roma Norte, Obrera, Cuauhtémoc, Guerrero, Juárez, Roma Sur, Santa María la Ribera, San Rafael y Morelos."

Entonces el predio cuenta con el servicio, y la única problemática supuesta en lo referente al abastecimiento de agua potable son las fugas en las redes primarias y secundarias que se han presentado en la colonia debido a la antigüedad de la red y los asentamientos del terreno.

Drenaje

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc *"Tiene un nivel de cobertura del 100%, cuenta con un sistema de colectores que presentan un sentido de escurrimiento de Poniente a Oriente y de Sur a Norte."*

"...La Delegación Cuauhtémoc, cuenta con 25,6605 metros de red y la planta de tratamiento de aguas negras de Tlatelolco, cuya capacidad instalada es de 22 litros por segundo, operando actualmente a un promedio de 18 litros por segundo. La infraestructura de drenaje se complementa con sifones que se utilizan para evitar daños en la construcción de otros sistemas y tanques de tormenta, destinados a captar los excedentes de las aguas pluviales superficiales y así evitar inundaciones provocadas por la insuficiencia de la red."

"A pesar de que cuenta con la infraestructura suficiente para cubrir las necesidades de la población, en época de lluvia presenta problemas de encharcamientos por el azolve de las redes, por dislocamientos y contrapendientes e incluso por asentamientos del terreno."

El predio cuenta con el servicio de drenaje y la posible problemática se presentaría en las épocas de lluvia con encharcamientos, aunque la colonia Juárez normalmente no es de colonias más afectadas por este problema.

Energía Eléctrica

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc “La totalidad del territorio cuenta con infraestructura de energía eléctrica; y el 98.8% de las viviendas particulares cuentan con este servicio.

El nivel de servicio de alumbrado público es satisfactorio y en general, es mejor que en el resto del Distrito Federal, por lo que no se detectó ningún problema al respecto, siendo regular el servicio.”

El predio y sus alrededores cuentan con el servicio de energía eléctrica, y alumbrado público funcional y satisfactorio.

5 FACTOR ACCESIBILIDAD VIAL

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (ahora Alcaldía) en lo referente a la vialidad “...La Delegación es la Demarcación que registra diariamente el mayor número de atracción y producción de viajes, y la estructura vial primaria, se ha mantenido prácticamente igual desde principios del siglo XX...” lo cual ya no resulta funcional ya que la demanda ha aumentado considerablemente, y se demuestra en la saturación de las vías de acceso y salida a las horas de mayor afluencia. Haciendo aún más atractiva la propuesta de un edificio que facilite y disminuya el desplazamiento en el diamante de la colonia Juárez.

En el radio de influencia del predio se encuentran el siguiente tipo de avenidas:

“...Avenidas Primarias: Estas vías enlazan y articulan gran cantidad de viajes permitiendo una comunicación y continuidad vial entre la Delegación y el territorio circundante, tienen secciones promedios de 30 m y 40 m, ejemplo de avenidas primarias son las siguientes: Av. Insurgentes, Calzada Ricardo Flores Magón, Ribera de San Cosme, Puente de Alvarado, Av. Juárez, Calzada de los Misterios, Calzada de Guadalupe, Paseo de la Reforma, entre otras...” de las cuales la Av. Insurgentes y Paseo de la Reforma son las de mayor impacto para el predio en cuestión.

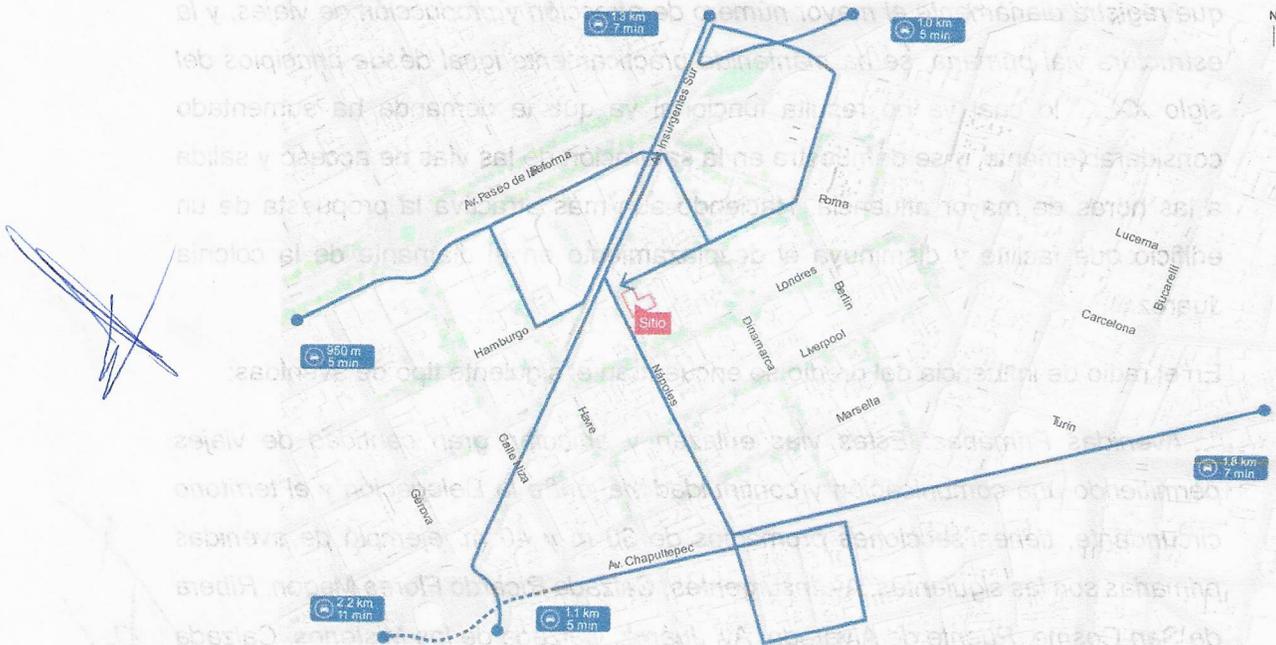
El predio se encuentra en un lugar privilegiado en cuanto a ubicación al estar prácticamente enmarcado por avenidas principales, lo cual lo deja en una posición de fácil acceso desde cualquier punto de la ciudad y de la alcaldía, haciéndolo todavía más un sitio de interés que puede ser explotado a mayor medida de lo que

ha sido hasta el momento. Como ya mencionado anteriormente, el predio se encuentra en esquina con la Avenida Insurgentes por lo que se ve afectado directamente por ella. Su localización de transición entre el interior de la colonia y esta avenida podría ser precisamente una transición tanto de densidad, volumen, altura y uso, de los edificios ubicados en estas vialidades con el resto del diamante de la colonia Juárez.

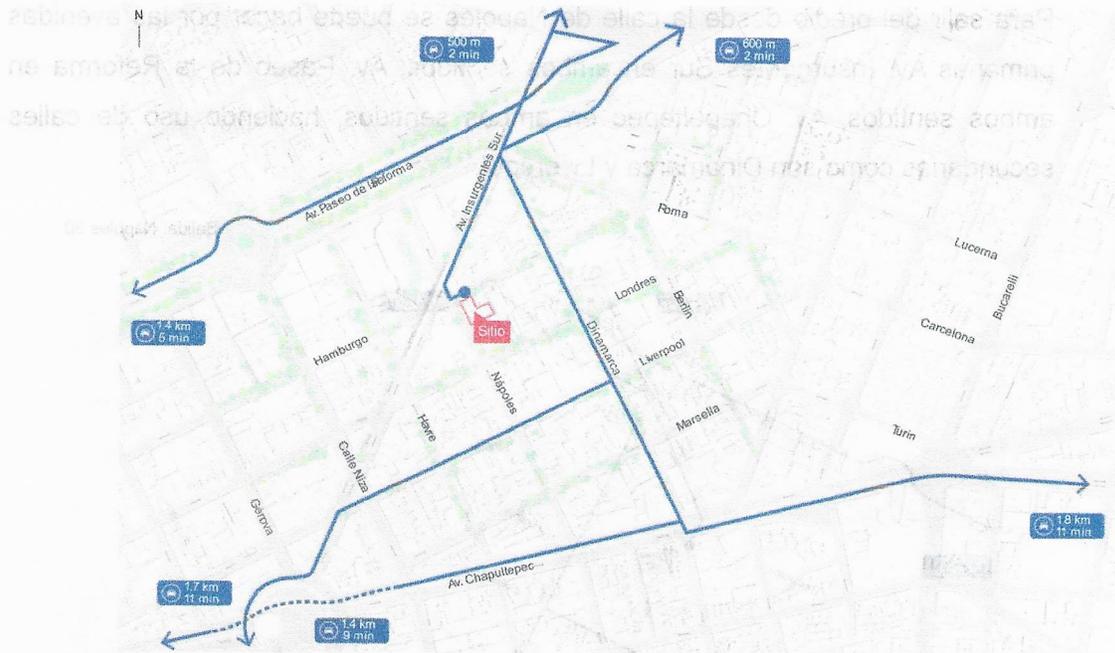
Rutas vehiculares de acceso y salida.

Para acceder al predio por la calle de Hamburgo se puede hacer desde las avenidas primarias: Av. Insurgentes Sur en cualquiera de los sentidos, por Av. Paseo de la Reforma de Suroeste al Noreste y por Av. Chapultepec en cualquiera de los sentidos, haciendo uso también de calles secundarias como es el caso de Hamburgo, Nápoles, Dinamarca y Viena.

Acceso: Hamburgo 40



Para salir del predio desde la calle de Hamburgo por las avenidas primarias de Av. Insurgentes Sur, Av. Paseo de la Reforma en ambos sentidos y Av. Chapultepec en ambos sentidos, haciendo uso de calles secundarias como son Dinamarca y Liverpool



Para acceder al predio por Nápoles se puede hacer desde las avenidas primarias, Insurgentes Sur en ambos sentidos, Av. Paseo de la Reforma en ambos sentidos y Av. Chapultepec en ambos sentidos haciendo uso de calles secundarias como Hamburgo, Londres, Niza y Nápoles.



Para salir del predio desde la calle de Nápoles se puede hacer por las avenidas primarias Av. Insurgentes Sur en ambos sentidos, Av. Paseo de la Reforma en ambos sentidos, Av. Chapultepec en ambos sentidos, haciendo uso de calles secundarias como son Dinamarca y Liverpool.



6 FACTOR TRANSPORTE

En lo referente al transporte de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc dice lo siguiente: *“...al transporte público urbano, que da servicio a la Delegación Cuauhtémoc comprende el Sistema de transporte Colectivo Metro, el Sistema de Autotransporte Urbano de Pasajeros RTP, Sistema de Transporte Colectivo Metrobús y el Sistema de Transporte Eléctrico. Todo este sistema se complementa con las rutas de microbuses que cubren prácticamente toda la Demarcación.”*

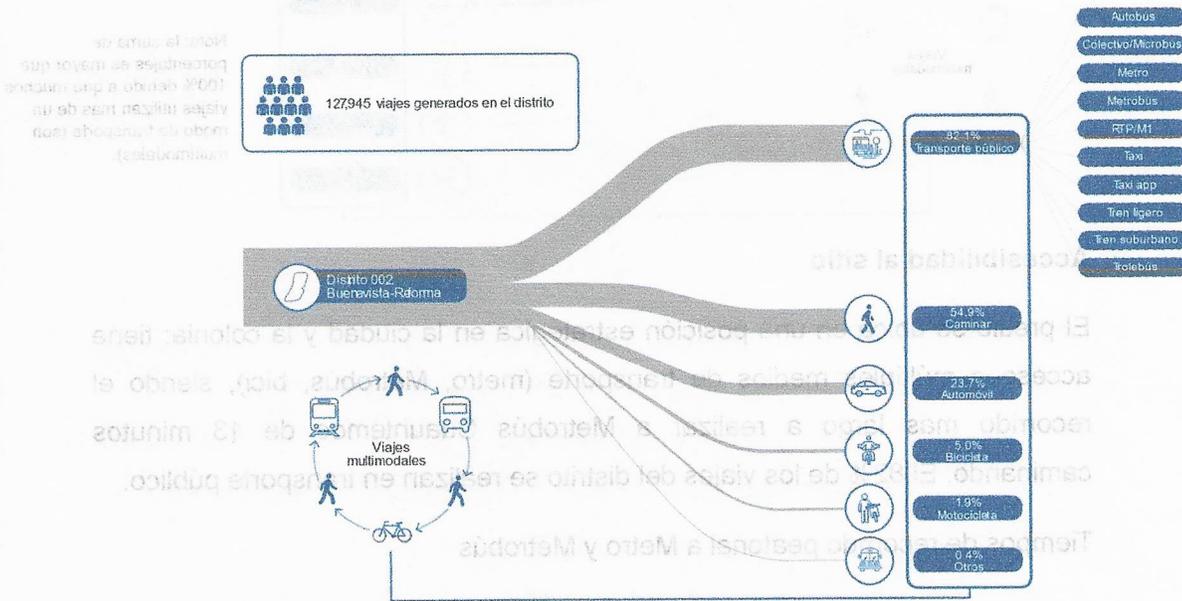
Aunado a esto, en la actualidad la zona de la colonia Juárez tiene estaciones de eco bici y en algunas avenidas y calles cuenta con ciclovía. La bicicleta como transporte se ha vuelto una alternativa popular en toda la zona.

“...Aun cuando esta Demarcación, es una de las mejor servidas de la ciudad, su problemática radica en el desorden de las rutas de colectivos, debido al exceso de unidades en las vialidades y la falta de espacios para transporte público

intermodal, los cuales son sitios inseguros y de gran deterioro tal es el caso de una terminal junto a una estación de metro, principalmente en las zonas aledañas de a las estaciones: Pino Suárez, Chapultepec, Insurgentes e Hidalgo.⁸

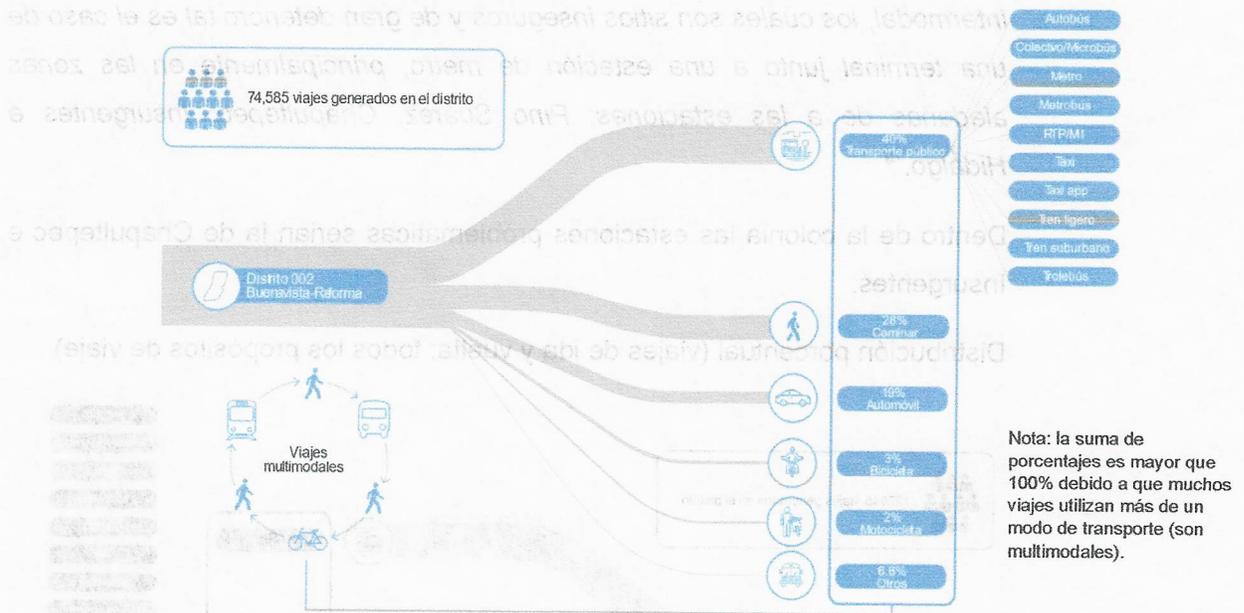
Dentro de la colonia las estaciones problemáticas serían la de Chapultepec e Insurgentes.

Distribución porcentual (viajes de ida y vuelta: todos los propósitos de viaje)



Distribución porcentual (viajes de ida: exclusión de viajes al hogar)

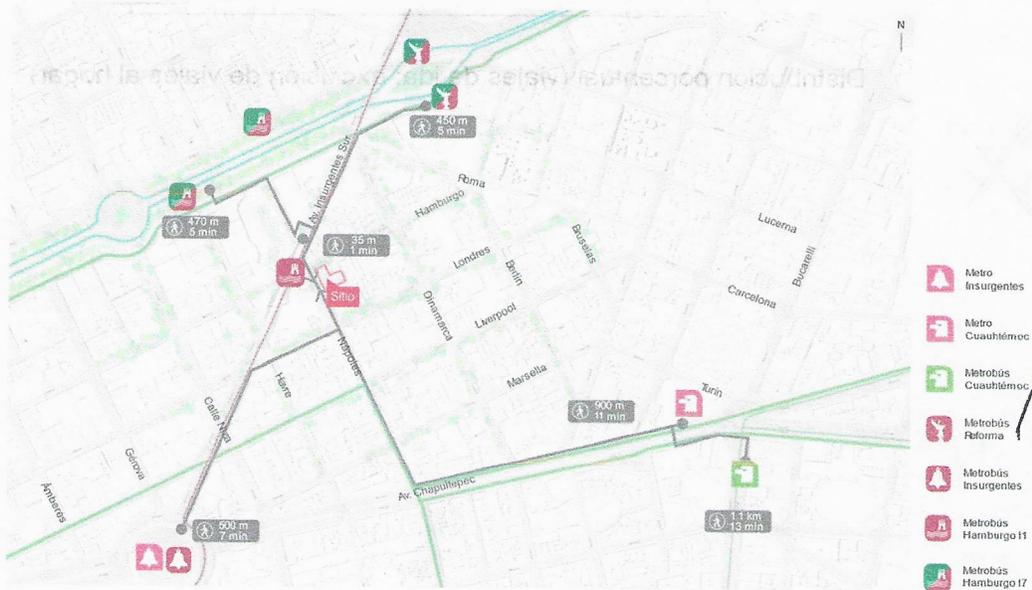
⁸ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc



Accesibilidad al sitio

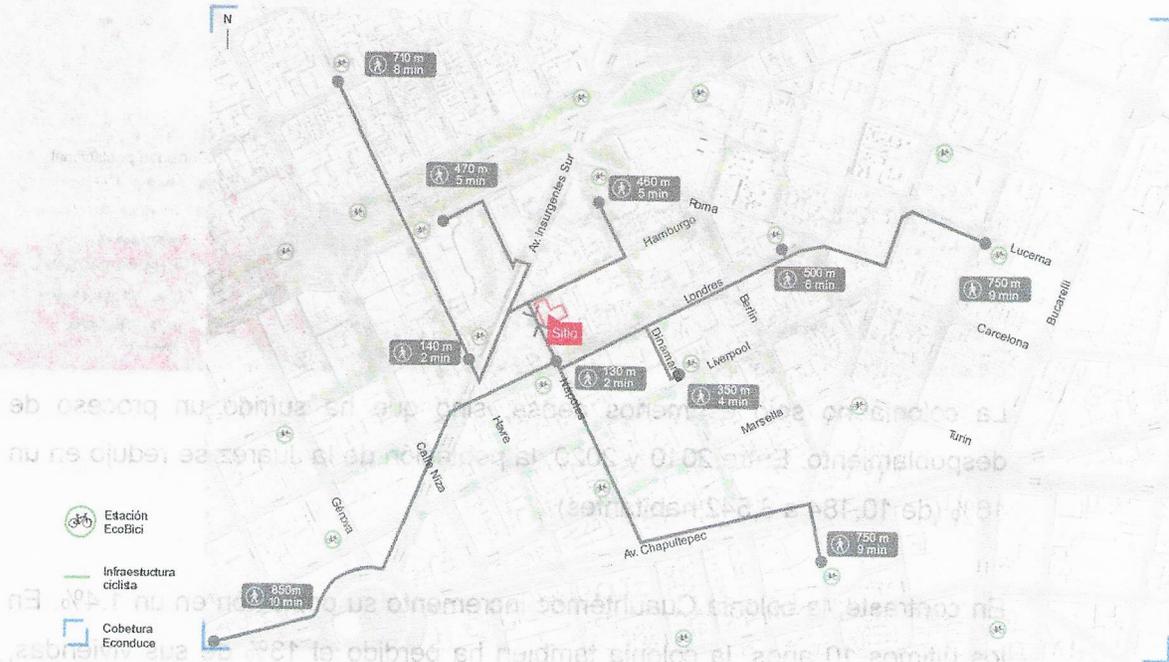
El predio se ubica en una posición estratégica en la ciudad y la colonia: tiene acceso a múltiples medios de transporte (metro, Metrobús, bici), siendo el recorrido más largo a realizar a Metrobús Cuauhtémoc de 13 minutos caminando. El 82% de los viajes del distrito se realizan en transporte público.

Tiempos de recorrido peatonal a Metro y Metrobús



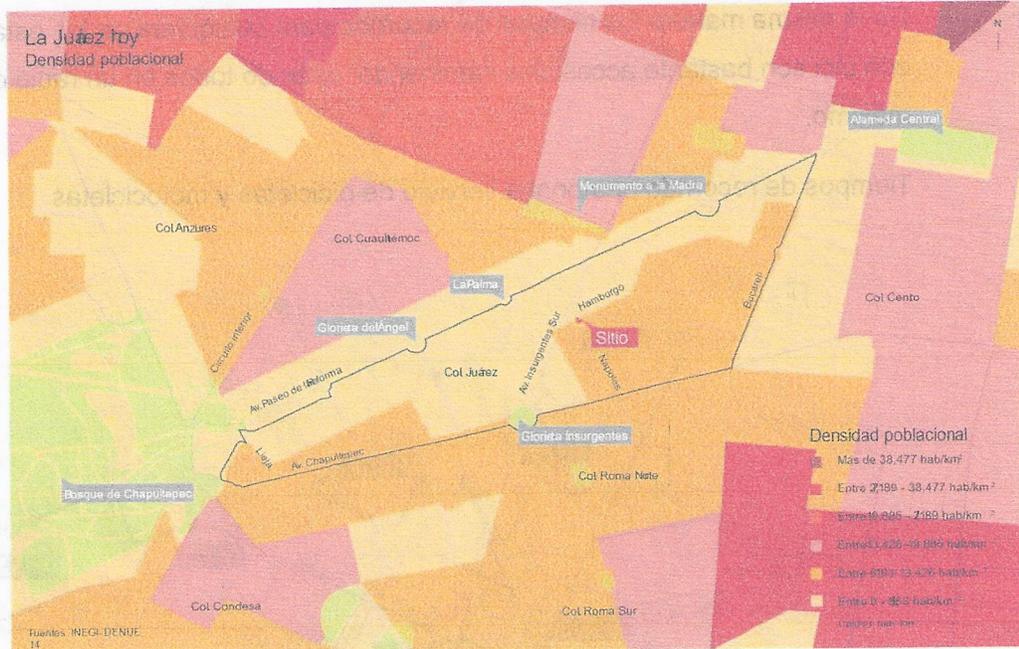
De la misma manera los tiempos de recorrido para cualquiera de las estaciones de eco bici son bastante accesibles caminando, estando todos en un radio de 10 min máximo.

Tiempos de recorrido peatonal a servicio de bicicletas y motocicletas



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;

Según la INEGI DENUe hoy en la colonia Juárez viven 8,542 habitantes (5,733 hab/km²). A pesar de su excelente ubicación, es menos densa que la ciudad en general (6,163 hab/km²) y que algunas colonias aledañas, como la Col. Cuauhtémoc (9,321 hab/km²).



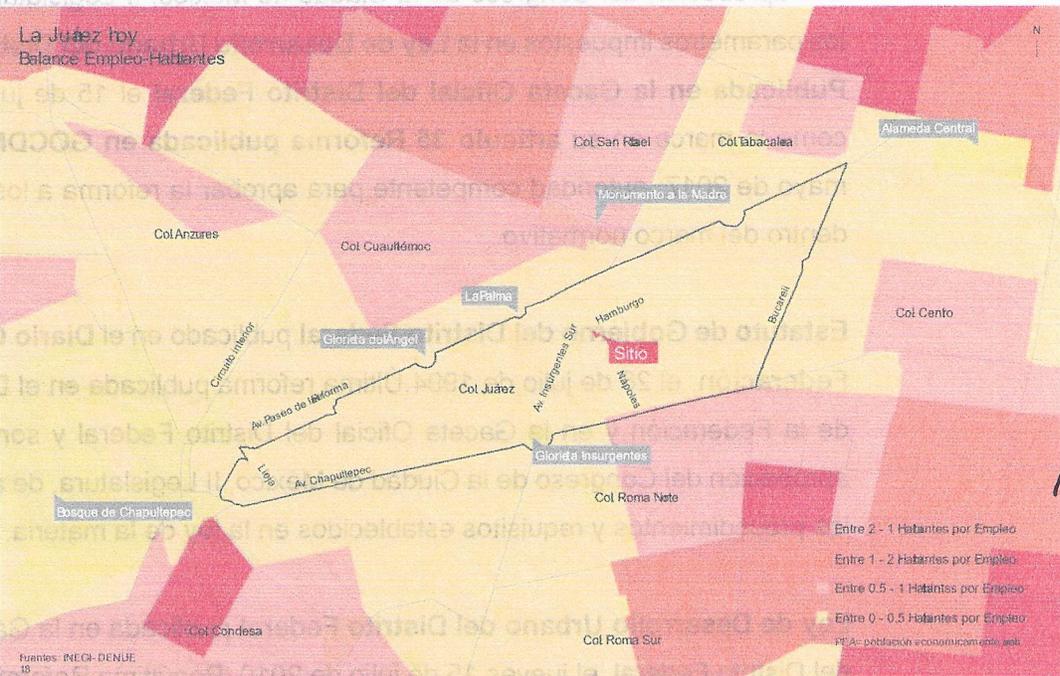
La colonia no solo es menos densa, sino que ha sufrido un proceso de despoblamiento. Entre 2010 y 2020, la población de la Juárez se redujo en un 16% (de 10,184 a 8,542 habitantes).

En contraste, la colonia Cuauhtémoc incrementó su población en un 1.4%. En los últimos 10 años, la colonia también ha perdido el 13% de sus viviendas, pasando de 5,787 a 5,037. Así respaldando la iniciativa de uso de suelo para la creación de vivienda en la zona.

La Juárez hoy
 Desocupación de la vivienda



La colonia concentra una gran cantidad de empleos: más de 50,000. Sin embargo, existen solo 8,542 habitantes. Hay más de 5 empleos por habitante. Esto indica un desbalance entre la oferta de vivienda y la oferta laboral.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

La iniciativa ciudadana de Reforma al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano** para la **alcaldía Cuauhtémoc** propuesta, es constitucional y convencional ya que está vincula el decreto propuesto con el derecho de petición contenido en el **artículo 8° de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos** en la cual establece:

Artículo 8°. *“...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 ese 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.”*

Así mismo, es susceptible a ser considerada constitucional, ya que se presenta a la aprobación del Congreso de la Ciudad de Mexico, II Legislatura dentro de los parámetros impuestos en la **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** publicada en la **Gaceta Oficial del Distrito Federal** el 15 de julio de 2010, como lo marca en su **artículo 35 Reforma publicada en GOCDMX** el 05 de mayo de 2017; autoridad competente para aprobar la reforma a los programas dentro del marco normativo.

Estatuto de Gobierno del Distrito Federal publicado en el **Diario Oficial de la Federación**, el 26 de julio de 1994. Última reforma publicada en el **Diario Oficial de la Federación** y en la **Gaceta Oficial del Distrito Federal** y sometidos a la aprobación del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley de la materia.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la **Gaceta Oficial del Distrito Federal**, el jueves 15 de julio de 2010. Penúltima Reforma publicada en la **Gaceta Oficial del Distrito Federal** el 24 de marzo de 2015 y última reforma publicada en la **Gaceta Oficial de la Ciudad de México** el 20 de agosto de 2021.

Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por:

XXI. Norma de Ordenación: las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley.

XXIII. Programas: El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal

Artículo 5. Corresponde a la Asamblea (ahora Congreso de la Ciudad de México)

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;

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;

La **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**. Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 01-06-2021.

En su artículo 4, del capítulo segundo; principios, señala que:

“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;*
- II. *Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;*
- III. *Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;*
- VI. *Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través*

de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

El decreto propuesto señala como objetivo el cambio de uso de suelo para Edificio Mixto de 12 niveles en una zonificación actual vigente de HM/4/20A, el cual es congruente con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, siendo armonioso con los usos de suelo presentes en el entorno, así como al maximizar la productividad y eficiencia de las ciudades y facilitando la actividad económica

TÍTULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

Capítulo Segundo

Atribuciones de la Federación

Artículo 8. Corresponden a la federación, a través de la Secretaría las atribuciones siguientes: Párrafo reformado DOF 14-05-2019

VI. Prever a nivel nacional las necesidades de tierra para Desarrollo Urbano y vivienda, evitando las zonas de riesgo, priorizando las zonas que faciliten la introducción de servicios básicos de infraestructura y su resiliencia, esto considerando la disponibilidad de agua determinada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y regular, en coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;

VII. Elaborar, apoyar y ejecutar programas que tengan por objeto satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de Provisiones y Reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los Centros de Población, lo anterior con la colaboración entre las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes, con la coordinación entre éstas y los

gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, y con la participación y concertación con los diversos grupos sociales;

La LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Capítulo Séptimo

Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano

en su artículo 41 señala que *“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.”*

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y demás normas aplicables, en virtud de que en sus artículos 4, 35, 41, 42, 43 y 52 se permite el cambio de uso de suelo, en relación con la zonificación de la colonia, otorgada por los Programas de Desarrollo urbano aprobados por el legislativo de la ciudad de México y sustentados en la Ley de Desarrollo Urbano de la misma ciudad, siempre y cuando este uso sea compatible con los usos de suelo vigentes en su radio de influencia, así como con las actividades económicas y sociales y con la situación actual de la colonia Juárez en cuanto a necesidades y objetivos.

Artículo 4. Son autoridades en materia de desarrollo urbano:

- I. La Asamblea (ahora Congreso de la Ciudad de México);
- II. El Jefe de Gobierno;
- III. La Secretaría;
- IV. Los Jefes Delegacionales; y
- V. La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial.

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial tendrá las atribuciones en materia del artículo 68 de esta ley.

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

Artículo 38. Las iniciativas de decreto que en materia de Programas se presenten a la Asamblea (ahora Congreso de la Ciudad de México), 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 (ahora Congreso de la Ciudad de México), en cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Cuando las iniciativas las presente el Jefe de Gobierno;
- 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;
- III. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, y las iniciativas versen sobre el texto íntegro de un Programa, siempre que habiendo solicitado su autor a la Secretaría la elaboración de la iniciativa de decreto correspondiente, la Secretaría haya omitido cumplir, o no haya cumplido en tiempo y forma, con alguna de las etapas previstas para tal efecto en el artículo 41 de esta Ley, aunque eventualmente la cumpla de manera extemporánea.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.

I. FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN

1. Antecedentes

"...lo que obligó a un replanteamiento de las bases del desarrollo urbano y de los instrumentos para lograr el ordenamiento territorial donde, a diferencia de lo planteado en el Programa de 1996, el suelo y la vivienda no fueran vistos como los soportes del crecimiento expansivo, sino como bienes escasos que requieren potenciarse de acuerdo a la capacidad de la infraestructura y los servicios, pero, sobre todo, bajo el principio del desarrollo sustentable."

1.3. Lineamientos estratégicos del Programa

"Se propone... la contención de la expansión del área urbana de la ciudad.

Asimismo, para revertir el proceso de desestructuración de la ciudad, dirige la atención hacia programas y necesidades que consoliden la estructura urbana y aprovechen la traza existente, armando el tejido social y espacial.

Como una de sus prioridades, señala la necesidad de preservar y rehabilitar la riqueza de su patrimonio histórico urbano edificado, su estructura socio-espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro ejes: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social."

Como uno de sus propósitos fundamentales se plantea la vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad; preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente...

Se propone, por tanto, conducir el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, desincentivando el crecimiento expansivo descontrolado, particularmente en las delegaciones periféricas, para preservar las zonas de recarga de acuíferos, los ecosistemas naturales y las tierras de producción y usos agropecuarios, orientando el crecimiento hacia las zonas aptas."

2.6. Ordenamiento y mejoramiento de la estructura urbana

"Consolidar y dignificar la estructura urbana existente, a través del ordenamiento territorial y de la preservación y utilización adecuada de las áreas y recursos naturales.

Potenciar el uso de áreas urbanas consolidadas, a través del aprovechamiento de la inversión acumulada en infraestructura básica y equipamientos; mediante programas de mejoramiento, ampliación y vivienda nueva que permitan densificar las áreas.

Procurar el reciclamiento urbano y densificación de áreas habitacionales de baja densidad que cuentan con buena accesibilidad, infraestructura básica y equipamiento suficiente; permitiendo la construcción de edificaciones de varios niveles en áreas que así lo permitan.

Aprovechar, mediante proyectos integrales, las áreas baldías o subutilizadas cuya dimensión permita la realización de proyectos urbanos que incluyan vivienda de interés social y popular, y la construcción de equipamientos para salud, educación, cultura o el deporte, además de comercios y microindustria, entre otros."

Dentro de este marco, el proyecto presentado en el presente escrito del art. 35 de la **LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL**, es congruente con los objetivos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ya que el predio ubicado en la calle **Hamburgo 44**, colonia Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra en zona donde es posible plantear un proyecto arquitectónico de carácter intensivo, que potencia la utilización del uso y niveles de la Avenida Insurgentes llamada como Corredor Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

- 1 Normas de uso de suelo para el Predio ubicado en Hamburgo 44, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc publicado el 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, y su plano E-3**

Uso de suelo actual del predio es **HM/4/20A**

COS = Superficie de Desplante de la construcción expresado en porcentaje.

El terreno tiene 1,110.94 m² de acuerdo con escrituras.

HABITACIONAL MIXTO

20% de superficie de área libre 222.19 m²

Y 80% de superficie de desplante 888.75 m²

No. Máximo de niveles – 4

Superficie máxima de construcción es de 3,555.01 m²

Y No. Máximo de viviendas permitidas es de 34

En el uso de suelo que se solicita de este cambio de Programa es de **HM/12/20Z** el mismo que le pertenece al corredor urbano Av. Insurgentes en el tramo desde Paseo de la Reforma hasta Av. Yucatán, mismo en el que se encuentra ubicado el predio. Este uso de suelo conserva en su mayoría las mismas características que tiene en la actualidad con la diferencia de niveles y densidad.

HABITACIONAL MIXTO

20% de superficie de área libre 222.19 m²

80% de superficie de desplante de 888.75 m²

No. Máximo de niveles – 12

Superficie máxima de construcción es de 10,665.00 m²

Y No. Máximo de viviendas permitidas – densidad máxima

	USO DE SUELO	SUPERFICIE	C.O.S.	ÁREA DESPLANTE	% ÁREA LIBRE	ÁREA LIBRE	NIVELES PERMITIDOS	SUP. MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	DENSIDAD	VIVIENDAS MAXIMAS
NORMATIVIDAD VIGENTE POR PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO	HM/4/20A	1,110.94	80%	888.75	20%	222.18	4	3,555	A	34
NORMATIVIDAD SOLICITADA DE CORREDOR URBANO AV. INSURGENTES	HM/12/20Z	1,110.94	80%	888.75	20%	222.18	12	10,665	Z	-
PROYECTO PROPUESTO	HM/12/20Z	1,110.94	79.8%	887.00	20.2%	223.94	12	10,644	Z	108

IX. Texto normativo propuesto

“Por lo expuesto, presento a este Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, la presente iniciativa de modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc y su Plano E-3, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 29 de septiembre del 2008, para quedar como sigue:

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC (AHORA ALCALDÍA) PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2008, RESPECTO AL PREDIO QUE SE INDICA, en los siguientes términos:

“ÚNICO: Decreto por el que se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre del 2008, así como el Plano E-3 que forma parte del Programa en cuestión en su parte conducente al predio ubicado en la calle de Hamburgo No. 44, Colonia Juárez, Alcaldía De Cuauhtémoc en esta Ciudad de México cuya zonificación actual es la de HM/4/20A (habitacional mixto, cuatro niveles permitidos, 20% de área libre, densidad alta), para quedar como HM/12/20Z con uso de suelo de habitacional mixto, 12 niveles, 20% de área libre, en una superficie de 1,110.94 metros cuadrados. Aprobado por el Congreso de la Ciudad de México.”

DOCUMENTO Y NORMA MODIFICAR	PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC	PROPUESTA DE CAMBIO DE USO DE SUELO
ZONIFICACION DEL PREDIO	HM/4/20A	HM/12/20Z
	Habitacional Mixto de 4 niveles, 20% de área libre, densidad alta	Habitacional Mixto de 12 niveles, 20% de área libre, densidad de vivienda máxima sin rebasar C.O.S.
PLANO E-3	HM/4/20A	HM/12/20Z

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc en el apartado de Normatividad Específica	Predios con Normatividad Específica No. 63... Agregar el predio a la lista de Predios con Normatividad Específica	No. 64	Ubicación HM/12/20Z para Hamburgo N° 44, Colonia Juárez	Uso Autorizado Edificio Mixto de 12 niveles S.N.B. en una superficie de 1,110.94 m ² con una superficie máxima de construcción de 10,665.00 m ²
---	---	----------------------	---	---

Texto extraído de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente publicado el 29 de septiembre de 2008. Donde se propone agregar dentro del listado de Predios con Normatividad Específica al predio en cuestión.

Norma de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica

De acuerdo con las condiciones predominantes de desarrollo existentes en la Delegación Cuauhtémoc, el presente programa dispone de normatividad específica tanto en usos del suelo como en zonificación, para los predios que a continuación se señalan; adicionalmente, en los casos en que coincidan con un Área de Conservación Patrimonial (ACP), aplicará la zonificación asignada, siempre y cuando el proyecto respete lo indicado en el inciso 4.2 de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación No. 4, contando con el Dictamen Favorable de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc

89

No.	Ubicación	Uso Autorizado
58	H 20/20/Z Calle Juan de La Barrera No. 55, Colonia Condesa.	Aplicarán los usos del suelo establecidos en la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Cambio condicionado a cumplir con el procedimiento establecido en el Artículo 26 de la LDUDF.
59	H 8/20/Z Calle Tulipan No. 130, Colonia Santa María La Ribera.	Aplicarán los usos del suelo establecidos en la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Cambio condicionado a cumplir con el procedimiento establecido en el Artículo 26 de la LDUDF.
60	H 18/50/Z Calle Fresno No. 412, Colonia Atlampa.	Aplicarán los usos del suelo establecidos en la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Cambio condicionado a cumplir con el procedimiento establecido en el Artículo 26 de la LDUDF.
61	H 6/40/Z Calle Fresno No. 409, Colonia Atlampa.	Aplicarán los usos del suelo establecidos en la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Cambio condicionado a cumplir con el procedimiento establecido en el Artículo 26 de la LDUDF.
62	H 8/20/Z Calle Rio Poo No. 71, Colonia Cuauhtémoc.	Aplicarán los usos del suelo establecidos en la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Cambio condicionado a cumplir con el procedimiento establecido en el Artículo 26 de la LDUDF.
63	HM 9/20/Z Calle de Pachuca N° 2, esquina con calle Veracruz	Aplicarán los usos del suelo establecidos en la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

Agregar dentro del texto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc con el numeral 64, el predio HM/12/20Z para Hamburgo No. 44, colonia Juárez, con Uso Autorizado de Edificio Mixto de 12 niveles S.N.B en una superficie de 1,110.94 m², con una superficie máxima de construcción de 10, 665.00 m²

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEGUNDO. Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta de la Ciudad de México.

Se adjuntan a la INICIATIVA CIUDADANA para el predio ubicado en HAMBURGO NO. 44, COLONIA JUAREZ, ALCALDIA CUAUHTEMOC, los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva arquitectónica del proyecto objeto de la iniciativa;
2. Plano arquitectónicos del proyecto objeto de la iniciativa;
3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo
4. Constancia de Alineamiento y Numero Oficial
5. Estudio Técnico Urbano
6. Instrumento Notarial numero 64,223, sesenta y cuatro mil doscientos veintitrés, con fecha de 18 de noviembre de 2003, en donde se hace constar la CONSTITUCION DE SOCIEDAD MERCANTIL EN FORMA DE ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo la denominación de "TERRENOS Y EDIFICIOS REFORMA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
7. Instrumento Notarial numero 104,737, ciento cuatro mil setecientos treinta y siete, con fecha de 11 de septiembre de 2019, en donde se hace constar LOS PODERES OTORGADOS por "TERRENOS Y EDIFICIOS REFORMA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en favor de los señores Javier Alejandro Prieto Echeverria, Santiago Prieto Echeverria y Pablo Prieto Echeverria
8. Escritura NUMERO 64,369, sesenta y cuatro mil trescientos sesenta y nueve, donde se hace constar LA TRANSMISION DE PROPIEDAD, como consecuencia de la Escisión de la ESCUELA BANCARIA COMERCIAL, SOCIEDAD CIVIL, que otorga de una primera parte, como "LA ENAJENANTE" y de una segunda parte, como "LA ADQUIRENTE", a "TERRENOS Y EDIFICIOS REFORMA".
9. Tablas de uso de suelo
10. Reporte Fotográfico y Larguillos
11. Socialización y Encuesta Vecinal para el Proyecto objeto de la iniciativa
12. Medio Digital que contiene la iniciativa en versión editable y escaneada
13. Carnet de PDU-0412 Arq. Félix Villaseñor Jiménez
14. Cedula Fiscal de Terrenos y Edificios Reforma S.A. de C.V.

Se adjuntan a la INICIATIVA CIUDADANA para el predio ubicado en HAMBURGO NO. 44, COLONIA JUAREZ, ALCALDIA CUAUTEMOC, los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva arquitectónica del proyecto objeto de la iniciativa;
2. Plano arquitectónico del proyecto objeto de la iniciativa;
3. Certificado Único de Confiración de Uso de Suelo;
4. Constancia de Alineamiento y Numero Oficial;
5. Estudio Técnico Urbano;
6. Instrumento Notarial número 64,223, sesenta y cuatro mil doscientos veintitres, con fecha de 18 de noviembre de 2000, en donde se hace constar la CONSTITUCION DE SOCIEDAD MERCANTIL EN FORMA DE ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo la denominación de "TERRENOS Y EDIFICIOS REFORMA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE;
7. Instrumento Notarial número 104,737, ciento cuatro mil setecientos treinta y siete, con fecha de 11 de septiembre de 2019, en donde se hace constar LOS PODERES OTORGADOS por "TERRENOS Y EDIFICIOS REFORMA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE en favor de los señores Javier Alejandro Prieto Echaverría, Santiago Prieto Echaverría y Pablo Prieto Echaverría;
8. Escritura NUMERO 84,369, sesenta y cuatro mil trescientos sesenta y nueve, donde se hace constar LA TRANSMISION DE PROPIEDAD, como consecuencia de la Escisión de la ESCUELA BANCARIA COMERCIAL SOCIEDAD CIVIL, que otorga de una primera parte, como "LA ENAJENANTE" y de una segunda parte, como "LA ADQUIRENTE", a "TERRENOS Y EDIFICIOS REFORMA";
9. Tablas de uso de suelo;
10. Reporte Fotográfico y Levantamiento;
11. Socialización y Encuesta Vecinal para el Proyecto objeto de la iniciativa;
12. Medio Digital que contiene la iniciativa en versión editable y escaneada;
13. Carnet de PDU-0412 A/d. Félix Villaseñor Jiménez;
14. Cedula Fiscal de Terrenos y Edificios Reforma S.A. de C.V.