

Ciudad de México a 05 de marzo de 2021

DIPUTADA MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESENTE

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante usted la documentación relacionada con la *INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO"* con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en **Av. Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo**. Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar los siguientes documentos en original:

- Carta Ingreso de la Iniciativa Ciudadana de Decreto
- Proyecto de Iniciativa Ciudadana de Decreto
- Memoria y Anteproyecto
- Reporte fotográfico
- Copia Certificada de mi Credencial para Votar

Además de los siguientes documentos en copia simple:

- Acta Constitutiva de FIM Tierra Uno S. de R.L. de C.V.
- Poder del Representante Legal
- Título de Propiedad
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo
- Acuerdo por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación
- Dictamen de Impacto Urbano
- Resolutivo de Impacto Ambiental

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

**PRESIDENCIA DE LA
MESA DIRECTIVA**
I LEGISLATURA
05 MAR. 2021
Recibí: *[Handwritten Signature]*
Hora: *13:19 hrs.*

Ciudad de México a 05 de marzo de 2021

INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN AV. RÍO SAN JOAQUÍN 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO

DIPUTADA MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

I LEGISLATURA

PRESENTE



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 1 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. RÍO SAN JOAQUÍN 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PARA PERMITIR EL USO DE SUELO DE "SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTELES" DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN HABITACIONAL MIXTO Y 29,601.49 M² DE SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ANTES MENCIONADO"

En relación con lo anterior, se somete a su consideración la presente Iniciativa Ciudadana a efecto de clarificar y atender un error involuntario del promovente en la iniciativa ciudadana presentada con fecha 25 de mayo de 2020; esto en virtud de que por falta de claridad en el Texto Normativo propuesto dentro de dicha iniciativa ciudadana, se interpretó de forma imprecisa la voluntad y objeto de la misma, siendo que el Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México con fecha 1 de marzo de 2021, autorizó el uso de suelo de hotel en una superficie de construcción de 3,009.24 metros cuadrados, dentro de la superficie máxima de construcción de 266,413.38 metros cuadrados en el multicitado predio ubicado en avenida Río San Joaquín número 498, Colonia Ampliación Granada, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

En dicho orden de ideas, la presente Iniciativa Ciudadana tiene el objeto que el predio ubicado en AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, que tiene un decreto autorizado de modificación de uso del suelo para Hotel en una superficie de construcción de 3,009.24 metros cuadrados, sea dotado del uso de hotel, dentro de una altura máxima de 17 niveles, en una superficie de construcción de 17,538.68 metros cuadrados, por consiguiente, para que inmueble tenga permitido el uso de hotel, en una altura máxima de 17 niveles, en una superficie total de construcción de 20,547.92 metros cuadrados, dentro de la superficie máxima de construcción permitida de 266,413.38 metros cuadrados.

Esto en concordancia con las diversas opiniones emitidas por las autoridades gubernamentales emitidas con respecto al objeto de la iniciativa ciudadana de fecha 25 de mayo de 2020, y los racionales y argumentos versados en la misma.



Expediente

**ARTÍCULO 35
LEY DE DESARROLLO URBANO
INICIATIVA DE DECRETO EN MATERIA DE
PROGRAMAS**

**PROGRAMA DELEGACIONAL DE
DESARROLLO URBANO MIGUEL HIDALGO,
PREDIO UBICADO EN AV. RÍO SAN JOAQUÍN
NO. 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA
ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO**

MARZO 2021



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:

Contenido

- 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;.....
 PROBLEMA.....
 SOLUCIÓN.....
- 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;.....
 Factores económicos.....
 Factores de medio ambiente.....
 Factores demográficos y sociales.....
 Factores de riesgo.....
- 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.....
- X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;.....
- XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y.....
- XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.



I. Denominación del decreto propuesto;

Iniciativa ciudadana denominada **"DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO", PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 431, DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2008, Y REIMPRESO EL 1° DE FEBRERO DE 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUIN NO. 498, COLONIA AMPLIACION GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO."**

II. Objetivo del decreto propuesto;

El objetivo de la Iniciativa Ciudadana es modificar el **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE**, con el fin de otorgar al predio ubicado en Av. Río San Joaquín 498, Col Ampliación Granadas, Miguel Hidalgo, Ciudad de México el uso de Hotel, en los términos expuestos en el presente documento, a efecto de proporcionar en la zona de un servicio de hospedaje del tipo clase Ejecutiva, el cual es requerido por los nuevos desarrollos corporativos y público en general en el área de estudio.

En relación con lo anterior se somete a su consideración la presente Iniciativa Ciudadana a efecto de clarificar y atender un error involuntario del promovente en la iniciativa ciudadana presentada con fecha 25 de mayo de 2020; esto en virtud de que por falta de claridad en el Texto Normativo propuesto dentro de dicha iniciativa ciudadana, se interpretó de forma imprecisa la voluntad y objeto de la misma, siendo que el Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México con fecha 1 de marzo de 2021, por virtud del cual se autorizó el uso de suelo de hotel en una superficie de construcción de 3,009.24 metros cuadrados, dentro de la superficie máxima de construcción de 266,413.38 metros cuadrados en el multicitado predio ubicado en avenida Río San Joaquín número 498, Colonia Ampliación Granada, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

No obstante lo anterior, a efecto de atender las necesidades de la Ciudad de México y, en específico, de la zona de interés del predio, la intención del promovente (FIM TIERRA UNO, S. de R.L. de C.V.) en la iniciativa ciudadana de fecha 25 de mayo de 2020 que dio origen al Decreto descrito en el párrafo inmediato anterior, era que se aprobará el uso de hotel en el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín número 498, Colonia Ampliación Granada, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, a fin de dotar a dicho predio del uso que avale el desarrollo para un hotel con una altura de 17 niveles y una superficie máxima de construcción de 20,547.92 metros cuadrados sobre nivel de banqueteta, incluyendo los 3,009.24 metros cuadrados con los que actualmente cuenta el predio para dicho uso de hotel.



Aunado a lo anterior y con base al expediente que se integró a efecto de presentar la Iniciativa Ciudadana de fecha 25 de mayo de 2020, las Autoridades relevantes de la Ciudad de México involucradas en el proceso de aprobación de la misma, incluyendo: la Alcaldía Miguel Hidalgo, la Secretaría de Movilidad, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Secretaría Obras y Servicios, Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, (entre otras), manifestaron inequívocamente su opinión favorable a la Iniciativa Ciudadana en los términos planteados por el promovente; en dicho orden de ideas se cita textualmente la opinión favorable emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto a la Iniciativa Ciudadana, misma que a la letra dice:

"(...) esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite opinión en sentido favorable para la Iniciativa Ciudadana, (...) aclarando conforme a la documentación anexa por el Solicitante, que el hotel se desarrollará en una fracción de 3,009.24 metros cuadrados, de los 29,601.49 metros cuadrados de la superficie total del terreno, con una altura de 17 niveles y una superficie máxima de construcción de 20,547.00 metros cuadrados sobre nivel de banqueteta (...)"

Como quedo de manifiesto en la iniciativa ciudadana de fecha 25 de mayo de 2020, la zona de interés del predio se encuentra en un proceso de consolidación urbana; siendo así que las transformaciones se manifiestan territorialmente mediante la desconcentración de la actividad industrial, hacia la periferia metropolitana y hacia las ciudades medias de la región centro, generándose una nueva concentración o recentralización de actividades del sector terciario, mientras que en la zona central se genera una dispersión de estas actividades económicas, lo que se ha dado en llamar la conformación de una ciudad policéntrica. Respecto a condiciones demográficas, se han propiciado condiciones para redensificar las áreas centrales, las cuales aprovechan la infraestructura y servicios ya existentes.

La situación descrita anteriormente, ha requerido de un reordenamiento y replanificación de la ciudad, la cual, se encuentra plasmada en los objetivos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y en los Programas Parciales respectivamente.

Una de las herramientas que se plantean es el reciclamiento del suelo, que permite reactivar nuevas formas de utilización y reutilización de los espacios en abandono, deterioro o subutilización, contener el crecimiento de la ciudad en la periferia, revertir el crecimiento expansivo de la ciudad y concentrar los servicios y la vivienda, para generar un modelo mixto a distancia peatonal y una ciudad más sustentable y eficiente.

Ante el modelo descrito surge un área de inversión en la zona conocida como "Las Granadas" o "Nuevo Polanco", que abarca un sector de la Delegación ahora Alcaldía Miguel Hidalgo que comprende varias colonias como Anzures, Anáhuac, Granada y las Pensiles que durante muchos años fueron parte de grandes ranchos que con el paso del tiempo se fueron urbanizando y posteriormente sufre el proceso socio-económico y urbano anteriormente mencionado. Este proceso que aún sigue consolidándose, convirtió en la última década una zona principalmente industrial y



poco habitada a una de servicios y para uso habitacional mixto de alta densidad poblacional. La gran atracción que ejerce su equipamiento comercial y de oficinas ha incrementado de forma significativa la población residente y flotante que trabaja, estudia o que desarrolla diferentes actividades en la zona.

A partir del análisis realizado para la presente iniciativa de reforma, se ha podido determinar que el predio en cuestión, se encuentra inmerso en una zona que cuenta con las condiciones urbanas y de infraestructura suficientes para sumarse favorablemente a los objetivos y alcances de los programas, necesidades actuales de la zona y acciones estratégicas enunciadas en diferentes instrumentos de planeación urbana del Gobierno de la Ciudad de México.

En este sentido tomando como fundamento los preceptos contenidos tanto en la Imagen Objetivo como en las Estrategias de Desarrollo de los diversos instrumentos que integran el Marco de Planeación en materia de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se elabora el presente expediente determinado por los lineamientos del Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para el predio ubicado en la **Av. Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo**, con el objeto de fundamentar la reforma al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano específicamente en el Uso de Suelo de dicho predio.

Ya que el predio referente a la presente iniciativa de modificación, se encuentra dentro de los límites del *"Sistema de Actuación por Cooperación (SAC) para el mejoramiento y consolidación sustentable del desarrollo urbano de la Zona denominada Granadas"*, y se adhiere al mismo, éste debe ser congruente con el objetivo de dicho instrumento, reorientar el aprovechamiento de una zona con muy alta densidad, para establecer la autosuficiencia de su funcionamiento garantizando una mezcla de uso del suelo adecuada a los requerimientos de la población.



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

PROBLEMA

La zonificación que le corresponde al predio de acuerdo al *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo*, vigente es HM/10/30/M, Habitacional Mixto 10 niveles de altura, 30% de área libre e intensidad media, una vivienda cada 50 metros cuadrados de terreno, adicionalmente por su ubicación, el predio es sujeto de aplicación de la *Norma de Ordenación Particular para las colonias Granada y Ampliación Granada*, que por su superficie le ofrece la posibilidad de optar por la zonificación HM/18/50/M Habitacional mixto 18 niveles de altura, 50% de área libre y una densidad media, una vivienda por cada 50 metros cuadrados de terreno, con la que fue posible la Constitución de un Polígono de Actuación en los siguientes términos:

...

Asimismo, mediante ACUERDO por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 01 de diciembre de 2015, firmado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda. Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2015 de POLIGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 281, el 04 de diciembre de 2015, se emite el siguiente:

"ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, CONFORMADO POR LOS PREDIOS UBICADOS EN LAS CALLES LAGO ALBERTO NÚMEROS 156 Y 219, COLONIA GRANADA, Y CALLE RIO SAN JOAQUIN NÚMERO 498. COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO....."

PRIMERO. SE APRUEBÁ LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL-043/2015, de fecha 19 de junio de 2015 que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado. Delimitado por los predios ubicados en las calles Lago Alberto numeras 156 y 219. Colonia Granada, y calle Río San Joaquín número 498. Colonia Ampliación Granada, Delegación Miguel Hidalgo, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V, con los siguientes nuevos lineamientos:

...

Predio	Superficie metros cuadrados	Área Libre metros cuadrados	Desplante metros cuadrados	Uso	Sup. Máx. Cost. metros cuadrados	Niveles	Viviendas
Lago Alberto N° 156	103,776.83	18,679.83	85,097.00	Habitacional Mixto	771,021.68	13	1,791
				Industria (elaboración de cerveza)	137,597.10		
Lago Alberto N° 219	26,244.86	24,934.10	1,310.76	Habitacional Mixto	1,533.05	2	0



Av. Río San Joaquín N° 498	29,601.49	16,280.81	13,320.67	Habitacional Mixto	266,413.38	26	1,400 (592 viviendas por zonificación y 808 viviendas relocalizadas de los predios de Lago Alberto N° 156 y 219)
TOTAL	159,623.18	59,894.74	99,728.43	-----	1,176,565.21	-----	3,191

Tabla 1: Nuevos Líneamientos a partir del dictamen SEDUVI/DGDU/A-POL/043/2015.

Fuente: Elaboración Propia

Dicho Polígono de Actuación ha sido ejercido por el promovente a través de diversos actos jurídicos y administrativos, incluyendo sin limitar la obtención del Dictamen de Impacto Urbano positivo con números de folio SEDUVI/DGAU/2614/2017 y DGAU.17/DEIU/06/2017, de fecha 27 de febrero de 2017, por virtud del cual se autorizó la construcción de un proyecto inmobiliario de uso mixto. Al amparo del cual se obtuvo el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25863-151TACA19 de fecha 11 de septiembre de 2019.

--	--

A partir de la aprobación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2008, para la delegación Miguel Hidalgo, la zona industrial de las colonias Granada, Ampliación Granada y Anáhuac Sur principalmente, presentaron un proceso de transformación del uso de suelo, que ha propiciado el desarrollo inmobiliario de usos mixtos de alta densidad de ocupación del suelo. Para diciembre de 2013 se identificaron alrededor de 67 nuevos desarrollos inmobiliarios¹ en su mayoría para uso habitacional y de oficinas. De manera específica, los cambios de uso del suelo y el incremento en cien por ciento de la oferta de nuevas viviendas y oficinas tuvo como efecto el aumento de la población residente y flotante como así también las necesidades actuales de dicha población.

No obstante lo anterior, en términos del "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL

¹ Proyecto AGE Granadas, SEDUVI.



DE LA CIUDAD DE MÉXICO CON FECHA 1 DE MARZO DE 2021", se autorizó el uso de suelo de hotel en el predio antes aludido, sin embargo por un error involuntario las características aprobadas para dicho uso de suelo no son las correspondientes a un Hotel clase Ejecutiva, por lo que es necesario aclarar los alcances del uso de suelo de hotel atribuidos al predio a efecto de que dentro del mismo pueda desarrollarse un Hotel con las caracterizas requeridas por los nuevos desarrollos corporativos en el área de estudio.

En dicho orden de ideas, se acompaña al presente la Solicitud de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con FOLIO: 14239-151GUJO20, misma que se ingresó a efecto de obtener un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo del Inmueble y que se encuentra en proceso de ser expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La prohibición del uso Hotel en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano así como las limitaciones a este uso, otorgadas en términos del multicitado Decreto de fecha 1 de marzo de 2021, ha afectado en el desarrollo y la planificación actual de la zona; que como se ha mencionado antes, es un polígono que ha tenido un proceso fuerte de transición, cambios y renovación urbana; al detonarse la construcción del innumerable número de oficinas, viviendas y equipamientos recreativos, se dejó de lado el ofrecimiento de hospedajes transitorios como son los hoteles para los nuevos visitantes y usuarios, debido a la prohibición del giro en dicha Alcaldía.



SOLUCIÓN

Modificar el Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, respecto al predio ubicado en Av. Río San Joaquín No. 498, identificado con la cuenta catastral número 033-020-02, en la Colonia Ampliación Granada Código Postal 11529, Alcaldía Miguel Hidalgo de esta Ciudad de México con una superficie de 29,601.49 metros cuadrados, a efecto de permitir el uso de Hotel en la zonificación Habitacional Mixto (HM) mismo que, a la fecha, tiene un decreto autorizado de modificación de uso del suelo para Hotel con una superficie de construcción de 3,009.24 metros cuadrados, sea dotado del uso de hotel, dentro de una altura máxima de 17 niveles, adicionalmente en una superficie de construcción de 17,538.68 metros cuadrados. Por consiguiente, para el inmueble antes referido le sea autorizado el uso de hotel, en una altura máxima de 17 niveles, en una superficie total de construcción de 20,547.92 metros sobre el nivel de banqueta, dentro de la superficie máxima de construcción permitida de 266,413.38 metros cuadrados, con el fin de ofrecer en la zona un servicio de hospedaje del tipo clase Ejecutiva, el cual es requerido por los nuevos desarrollos corporativos en el área de estudio, el proyecto que se propone, forma parte de un complejo de edificios de vivienda, oficinas y espacios verdes ubicados en el mismo predio con lo que se dotará a la zona de 300 habitaciones de hotel y servicios comerciales en planta baja.

La creación de un Hotel clase de Negocios² "Business Class" como parte de un proyecto de oficinas, viviendas, espacios públicos y comercios, y que en su momento fue sujeto de Acuerdo de Aprobación de un Polígono de Actuación N° SEDUVI/DGDU/A-POL/057/2015 de fecha 1º de Diciembre de 2015, servirá para autoabastecer las necesidades del proyecto en particular, así como también, necesidades de la zona.

Dicho proyecto integrará y complementará los desarrollos ya existentes en la zona de estudio, el cual formara parte de un proyecto integral que contempla acciones a partir de las necesidades actuales de la zona, como lo es la movilidad, el mejoramiento de la circulación peatonal, el control del transporte privado, medidas de ahorro de energía, reactivación urbana a través del impulso a las plantas bajas activas, realizar la mayor cantidad de actividades a distancias caminables, atención a la población flotante, incorporación de espacios privados para uso público, creación de fuentes de trabajo e impulso al Turismo de Negocios. Todo esto en contribución y bajo lineamientos de concebir una ciudad más compacta, dinámica, equitativa policéntrica y sustentable.

Partiendo de un análisis de sitio y su contexto, desde el punto de vista técnico, las características reunidas por el predio y su zona de influencia, son acordes y adecuadas para las necesidades requeridas del proyecto propuesto.

² Sistema de Clasificación Hotelera Mexicano (SCH), Secretaría de Turismo (SECTUR), <http://cestur.sectur.gob.mx>



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 MIGUEL HIDALGO**, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, le asigna al predio las zonificaciones:

Directa

- **HM 10/30/M** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Media: 1 vivienda cada 50.00 metros cuadrados de la superficie total del terreno).

Norma de Ordenación Particular para las colonias Granada y Ampliación Granada

- **HM 18/50/M** (Habitacional Mixto, 18 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y Densidad Media: 1 vivienda cada 50.00 metros cuadrados de la superficie total del terreno).

Por **Constitución de un Polígono de Actuación**, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL-043/2015 y mediante Acuerdo inscrito en el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en el Libro V/2015 de POLIGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 281, el 04 de diciembre de 2015, también le aplica:

- **HM 26/55** (Habitacional Mixto, hasta 26 niveles y 55% de área libre) y un **CUS 9**, **superficie máxima de construcción de 266,413.38 metros cuadrados y densidad habitacional para 1,400 viviendas.**

Y por Decreto, también le aplica:

- **el uso de hotel en una superficie de construcción de 3,009.24 metros cuadrados, dentro de la superficie máxima de construcción de 266,413.38 metros cuadrados."**



Con base a los argumentos expuestos, se solicita **PERMITIR EL USO DE SUELO DE HOTEL COMO PARTE DE LA ZONIFICACIÓN HM** como originalmente lo establecía el Programa 2008, en la publicación de fecha 30 de septiembre de 2008, según el mismo fue reformado por el Decreto de fecha 1 de marzo de 2021, **PARA EL PREDIO UBICADO EN RIO SAN JOAQUÍN NO. 498**, identificado con la cuenta catastral número 033-020-02, en la Colonia Ampliación Granada Código Postal 11529, Alcaldía Miguel Hidalgo de esta Ciudad de México, con una superficie de 29,601.49 metros cuadrados.

Lo anterior con el fin de que el predio ubicado en **AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO**, mismo que, a la fecha, tiene un decreto autorizado de modificación de uso del suelo para Hotel en una superficie de construcción de 3,009.24 metros cuadrados, sea dotado del uso de hotel, dentro de una altura máxima de 17 niveles, adicionalmente en una superficie de construcción de 17,538.68 metros cuadrados. Por consiguiente, para el inmueble antes referido le sea autorizado el uso de hotel, en una altura máxima de 17 niveles, en una superficie total de construcción de 20,547.92 metros cuadrados, dentro de la superficie máxima de construcción permitida de 266,413.38 metros cuadrados.



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;

El predio motivo del estudio se ubica con frente a la Avenida Río San Joaquín, en su paramento sur, dicha vialidad actúa como barrera urbana, por su conformación física, que dificultando la permeabilidad entre la zona Norte y Sur, la cual solo se realiza a través de escaleras o cruces a desnivel. Sin embargo, la zona norte formara parte del área de estudio, con el fin de identificar problemáticas ligadas con esta falta de continuidad urbana.

El radio de la Zona de Estudio se encuentra definido en 750 m.



Figura 2: Plano del Radio de Influencia.
Fuente: Elaboración Propia



De acuerdo con la revisión del actual **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo 2008 (PDDU)**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, se argumentan factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana y de riesgos que motivaron a la aprobación de dicho programa, asimismo se presenta un análisis de la variación o persistencia de dichos factores a modo que justifique la pertinencia de su modificación.

Bajo el contexto y la influencia a nivel mundial en el que las ciudades de todo el mundo comenzaron a adoptar un modelo de planificación estratégica, centrada únicamente en el factor económico, provocó la relocalización de la industria hacia otros estados del país. Así mismo las colonias Granada y Ampliación Granda siendo de origen industrial, atravesaron por un proceso de revalorización del suelo aprovechando su localización estratégica en el entorno urbano de la Ciudad de México para así explotar la infraestructura urbana existente.

La pérdida de población de aproximadamente 295,596 habitantes en el periodo 1970 - 2000, el incremento del valor del suelo y la tercerización de las actividades, así como la concentración de un porcentaje importante de equipamientos de nivel metropolitano, generó un aumento en la afluencia de población flotante y expulsión de residentes hacia otras zonas de la ciudad y a los municipios conurbados del Estado de México.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1997 ya contemplaba a las colonias Granada y Ampliación Granada como zonas con potencial de reciclamiento, pero de acuerdo con Aguayo (2016), fue hasta el año 2000 que el uso de suelo se modificó de Industria a Habitacional Mixto, dando comienzo a la paulatina transformación. Considerando que el desarrollo en esta zona va encaminado hacia la redensificación de la ciudad central, de la mano de las políticas implementadas por el Gobierno Central en el año 2000, buscaba aprovechar la infraestructura existente y frenar el crecimiento hacia la periferia del sur y el oriente de la ciudad, complementado por el impulso a un programa de reconstrucción de vivienda de bajo costo. Sin embargo, la inversión en las colonias Ampliación Granda, Granada, junto con otras conocidas como "Nuevo Polanco", al igual que otras zonas de la ciudad, crearon zonas revaloradas y renovadas enfocando el desarrollo para viviendas de sectores medios y altos. Dichas intervenciones provocaron un crecimiento y desarrollo urbano exponencial en la zona industrial de la colonia Granadas, en el año 2006 se construye el centro comercial Antara y el conjunto Plaza Carso, producto de una Norma de Ordenación Particular como Área de Potencial de Desarrollo, aplicando Norma de Ordenación General no. 10 sobre las restricciones de altura y liberó niveles, es decir permitía la construcción de edificios de más de 10 niveles de altura. Derivado de estas intervenciones el paisaje urbano presentó cambios radicales, dichas construcciones provocaron un crecimiento en el desarrollo inmobiliario de la zona ya que en menos de diez años se habían construido 166 proyectos, de acuerdo con la investigación en Bienes Raíces de la empresa Softec S. C. El dato más relevante de este crecimiento fue el incremento en la oferta habitacional; la colonia Granada y Nuevo Granada en el año 2005 contaban con 4,465 habitantes, para el año 2013 se calculaba una población de 29,000 habitantes. Se calcula que en la actualidad habitan 76,000 residentes.



En el año 2008 se actualiza el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Miguel Hidalgo, cuyas estrategias van encaminadas a la consolidación de la colonia Granada y Ampliación Granda con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas, en cuanto a la vivienda desalentó su construcción debido a la muy baja densidad que establece. En dicho programa, aún vigente, se busca la promoción de productos y servicios para atraer inversiones hacia áreas estratégicas, que brindan oportunidades en ámbitos comerciales, de servicios y turísticos, que garanticen un entorno estable y condiciones favorables para la inversión en dichas colonias. Dentro de las estrategias puntuales para el desarrollo urbano se plantean instrumentos normativos, reglamentarios junto con esquemas de financiamiento público-privado que vuelven atractiva las inversiones. Finalmente, los recursos obtenidos de estos esquemas de financiamiento serán destinados a proyectos estratégicos alineados con la ley de Desarrollo Urbano de la CDMX y su reglamento.

En 2014 se planteó un Plan Maestro y en el 2015 se dieron los lineamientos de incorporación al nuevo Sistema de Actuación por Cooperación para el mejoramiento y consolidación sustentable del Desarrollo Urbano en la Zona denominada Granadas, que pretende alentar la construcción de vivienda.

Razonamientos

No obstante, los intentos por llevar acabo un desarrollo urbano controlado, homogéneo y sustentable en la zona, se limita con la prohibición de usos de suelo para servicios de hospedaje y hoteles en la Alcaldía, sin soporte técnico alguno. Esto impide dar atención a las necesidades actuales de la zona, siendo que la colonia Granada y Ampliación Granada se han convertido en uno de los centros financieros y de servicios más importantes de la ciudad. Para dar sustento a las necesidades financieras se requiere de servicios de alojamiento temporal para atender a la población flotante que atrae la zona por asuntos de negocios o culturales.

• Factores económicos

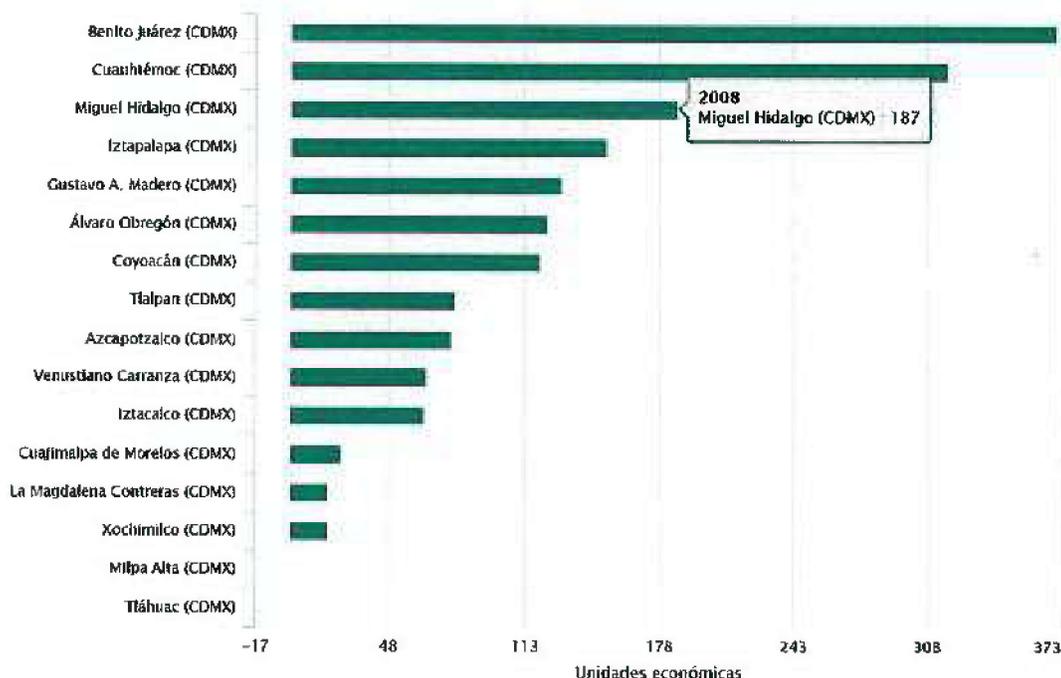
La población económicamente activa (PEA) en el área de estudio para el año 2010, era de 11,742 habitantes, lo que representa el 48 % de la población total. Por otro lado, la zona de estudio concentra unidades económicas de las cuales la mayoría pertenecen al sector de servicios, comercio y un pequeño sector industrial, lo que manifiesta el panorama de la transformación de las actividades productivas al interior del polígono, disminuyendo la actividad industrial frente al sector terciario.

- El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2008 busca *consolidar las colonias Granada y ampliación Granada, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas, culturales y vivienda, señalando los siguientes objetivos: Lograr la distribución equilibrada de los satisfactores urbanos;*
- *Consolidar la posición de la Delegación Miguel Hidalgo como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad;*
Fortalecer y diversificar la estructura económica local.



Con relación a lo anterior, la participación de la población residente de la Alcaldía se registra principalmente en las ramas de servicios inmobiliarios, servicios no gubernamentales, información de medios masivos y servicios profesionales, de forma especial los dedicados al sector terciario, siendo la industria de la construcción una de las de mayor crecimiento en la última década. Lo que ha posicionado a la Alcaldía Miguel Hidalgo como la tercera en la Ciudad de México con más unidades económicas dedicadas a la construcción, solo detrás de Benito Juárez y Cuauhtémoc.

La zona que actualmente forma el Sistema de Actuación por Cooperación Granada ha sido la de mayor desarrollo en el sector inmobiliario, acompañado por el rescate del espacio público en su contexto y una fuerte inversión a la infraestructura necesaria para la dotación de los servicios generados por el incremento de la población residente. A la fecha esta zona continúa en transformación, atrayendo inversiones en diversos sectores como la cultura.



Gráfica 1: Unidades Económicas en el ramo de la Construcción para 2008.

Fuente: México en Cifras, INEGI.

Razonamientos

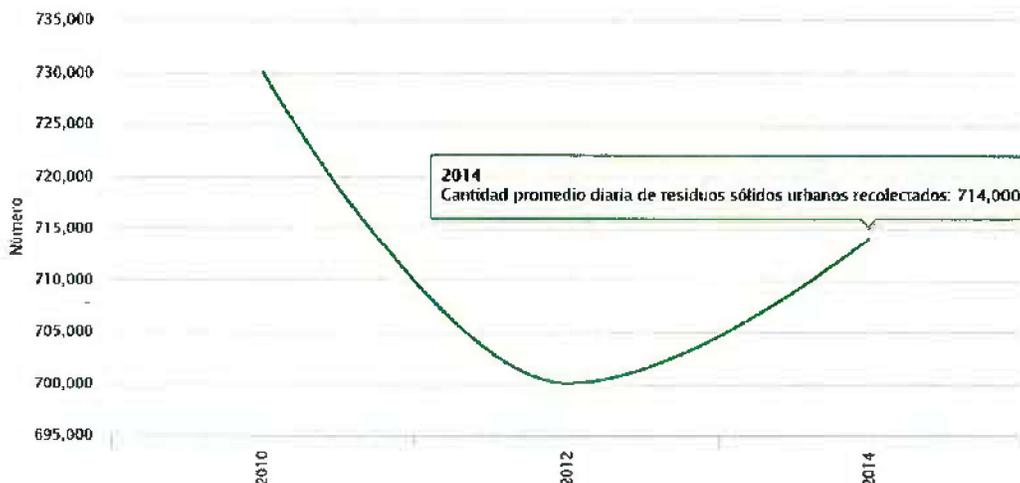
El desarrollo de las colonias Granada y Ampliación Granada, área originalmente de carácter industrial, cuenta con infraestructura urbana suficiente que facilitó el desarrollo y continúa en proceso de transformación y adaptación, por lo cual se requiere de una evaluación del programa actual, debido a que la zona al ser principalmente de actividades económicas en sectores financieros y empresariales, de servicios comerciales que apoya a modernos sistemas de comunicación y transmisión de datos, centros comerciales, comercios especializados con competitividad a nivel mundial y una amplia oferta cultural y de esparcimiento, requiere de actividades complementarias a estos usos de



suelo, adicionalmente de los habitaciones y habitacionales mixtos, promoviendo así que se permitan los servicios de alojamiento temporal.

- **Factores de medio ambiente**

Se ha experimentado un cambio significativo en los factores ambientales desde la aprobación del Programa Delegacional Miguel Hidalgo, ya que como se ha mencionado anteriormente, el proceso de transformación que ha presentado la zona de estudio involucro el cambio de los usos del suelo destinados a grandes industrias, como la planta de Colgate-Palmolive, que con su demolición en el 2014 abrió paso a la construcción de la futura sede de la Embajada de los Estados Unidos de América. Otro ejemplo, que si bien se encuentra fuera del polígono de la Alcaldía Miguel Hidalgo pero es importante mencionar ya que influye de manera directa con la zona de estudio, es la transformación de la antigua Refinería 18 de marzo que en el 2010, después de un importante trabajo de limpieza en el subsuelo de esos terrenos, se ocuparon 55 hectáreas que en su momento funcionaban para uso industrial, ahora destinadas para uno de los grandes parques urbanos de la Ciudad de México, el Parque Bicentenario, entre otros ejemplos. Estas transformaciones aportan beneficios a los factores ambientales de la zona ya que han reducido el impacto negativo derivado de las actividades de tipo industriales mediante la aplicación de instrumentos que desincentivan estos usos, abriendo oportunidades para el desarrollo de vivienda, comercio y servicios, que dan soporte a los objetivos manifestados en el Programa Delegacional y el Sistema de Actuación por Cooperación Granadas. Adicionalmente la generación de residuos sólidos ha decrecido a partir del año 2010, llegando a presentar la cuantificación más baja para el 2012 con cerca de 700,000 toneladas, cifra que ha ido en aumento, pero aún sin presentar volúmenes similares a los años anteriores, como lo muestra la gráfica:



Gráfica 2: Promedio diario de residuos sólidos urbanos entre 2010 a 2014

Fuente: México en cifras, INEGI



• Factores demográficos y sociales

De acuerdo al PPDU en comento, las tendencias de población de la demarcación presentaban cifras de decrecimiento poblacional entre la década de 1970 y hacia el año 2000, como lo muestran los siguientes cuadros:

Cuadro 4. Participación Porcentual de la Población de Miguel Hidalgo respecto Distrito Federal, 1970-2000

Año	Delegación Miguel Hidalgo	% Respecto al DF.
1970	648,236 ^a	9.43
1980	543,062 ^b	6.14
1990	406,848 ^b	4.94
1995	364,398 ^b	4.29
2000	352,640 ^b	4.10

Fuente: a/ Elaborado por CONAPO con base en SIC- DGE, INEGI, IX Censo General de Población 1970, Integración Territorial. México 1973.
b/ INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; VII, VIII, IX, X, XI y XII Censos de Población y Vivienda, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990 y 2000. INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; Tabulados Básicos. Censo de Población y Vivienda, 1995.

Cuadro 5. Tasa de Crecimiento Media Anual Para El Distrito Federal y Delegación Miguel Hidalgo 1970-2000

Periodo	% Delegación Miguel Hidalgo	% Distrito Federal
1970-1980	-1.75	2.45
1980-1990	-2.85	-0.71
1990-1995	-2.18	0.54
1995-2000	-0.65	0.32
1990-2000	-1.42	0.44

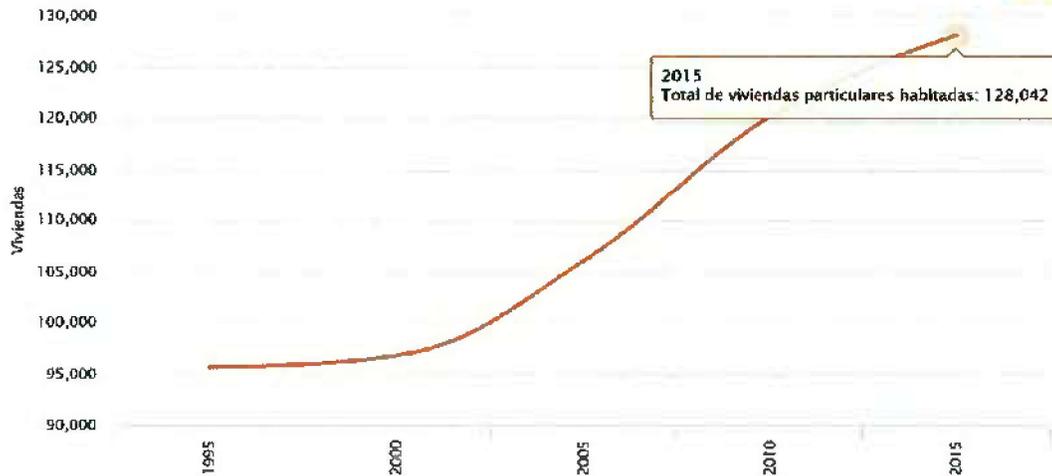
Fuente: Cálculo estimado a partir de los datos censales obtenidos con base en SIC- DGE, INEGI, IX Censo General de Población 1970, Integración Territorial. México 1973 y de INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; IX, X, XI y XII Censos de Población y Vivienda, 1970, 1980, 1990 y 2000. INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; Tabulados Básicos. Censo de Población y Vivienda, 1995.

Figura 6: Tabla de participación porcentual de la población de Miguel Hidalgo 1970,2000

Fuente: Diagnóstico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la gaceta oficial del Distrito Federal 30 de septiembre de 2005

A partir de 1980 al año 2000, el crecimiento poblacional del Distrito Federal manifestó una tendencia a la recuperación de población, que muestra una retención de la población existente con un ligero incremento en el número de habitantes que puede explicarse por un desdoblamiento natural de la población que se originó en esos años, asociado al resultado de las políticas públicas propuestas por el Gobierno del Distrito Federal, que incentivaron la construcción de vivienda en las entonces delegaciones centrales, estimulando la captación de población en esa área.

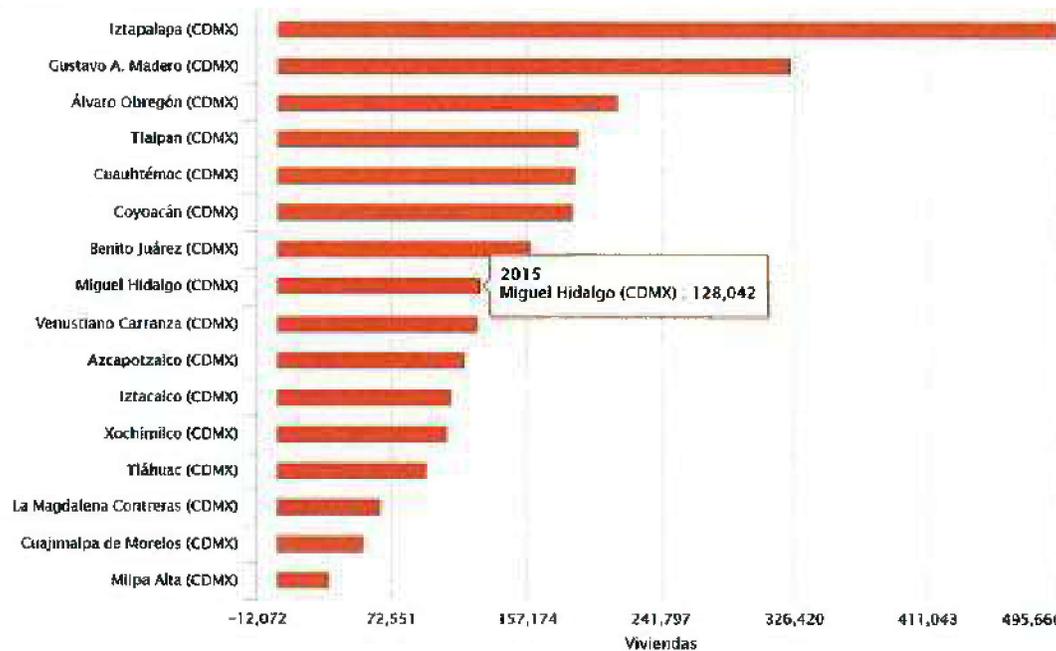
En datos proporcionados por la plataforma *México en Cifras* del INEGI se puede observar el retroceso de las tendencias de despoblamiento como consecuencia de la implementación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano a partir del año 2008, junto con otros instrumentos como el Sistema de Actuación por Cooperación presentado en 2014, principalmente en la zona de estudio. Así mismo para el año 2015 la Alcaldía Miguel Hidalgo incremento el número de viviendas particulares habitadas, presentando el mayor crecimiento entre los años 2005 y 2010.



Gráfica 4: Viviendas particulares habitadas en la Alcaldía Miguel Hidalgo para 2015.

Fuente: México en Cifras, INEGI.

No obstante, al año 2015 en relación con las demás Alcaldías de la Ciudad de México aún se encuentra por debajo de las Alcaldías Cuauhtémoc y Benito Juárez, y solo por encima de Venustiano Carranza. Demarcaciones con las que conforma la Ciudad Central.



Gráfica 5. Comparativa de viviendas entre Alcaldías para el año 2015.

Fuente: México en Cifras, INEGI.

Para poder determinar los aspectos demográficos y socioeconómicos de la zona de estudio, se recurrió a la fuente gubernamental INEGI, y a las AGEBS delimitadas por dicha institución. Se analizaron ocho AGEBS, las cuales intervienen en el área de la zona de estudio



Nº	AGEB	Población Total	Población Femenina	%	Población Masculina	%	PEA	%
1	389	4,590	2,441	53.20	2,149	46.80	2,093	58.40
2	374	5,503	2,929	53.20	2,574	46.80	2485	57
3	032A	2,669	1,423	53.30	1,246	46.70	1,240	55.30
4	1315	1,622	836	51.50	786	48.50	743	56.60
5	036A	3,276	1,727	52.70	1,549	47.30	1,362	53
6	0552*	188	-	-	-	-	-	-
7	459	3,396	1,723	50.70	1,673	49.30	1,782	64.10
8	444	3,252	1,676	51.50	1,576	48.50	2,037	72.10
TOTAL		24,496	12,755		11,553		11,742	48%

*Equipamiento Privado. Hospital Español

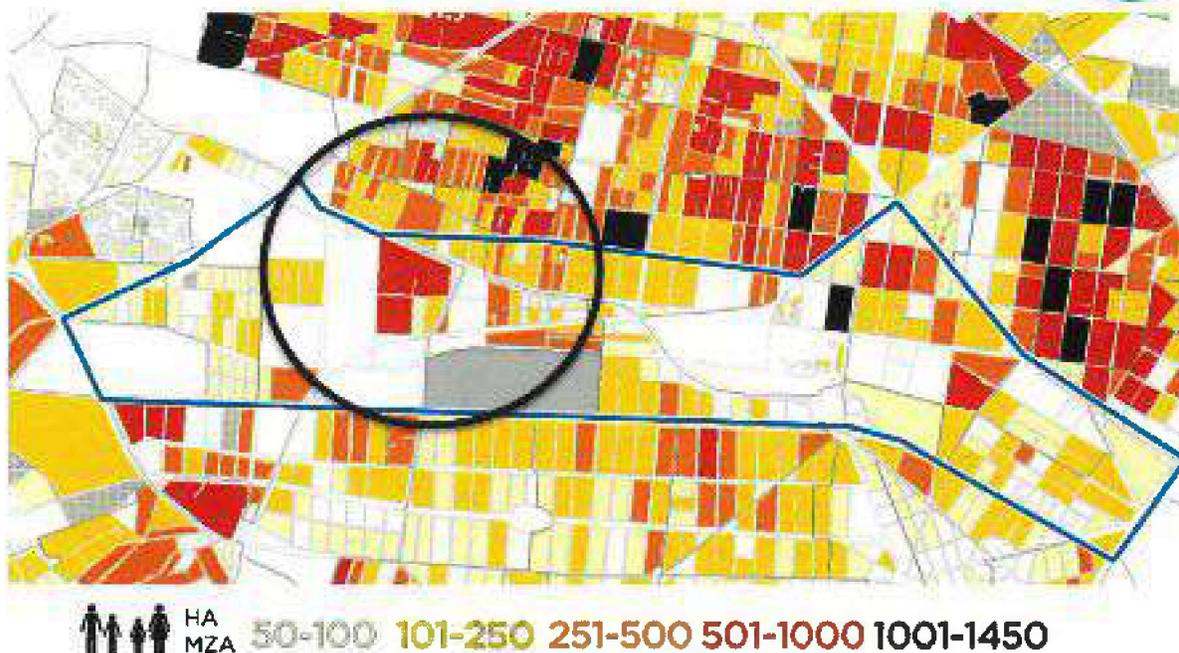
Tabla 2: Datos Poblacionales.

Fuente: Elaboración Propia con base al último Censo 2010 INEGI.

La población estimada para el año 2010 en el área de estudio fue de 24,496 habitantes, lo que representa casi el 6.50% de la población de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, que en el mismo año tenía una población de 372,889 habitantes.

Entre el año 1990 y el 2000, el área de estudio perdió el 15% población. Desde el año 2000 a la fecha, se observa una tendencia positiva de crecimiento. Durante los últimos 5 años de 2005 a 2010, la población se incrementó con una tasa anual promedio de 5.35%, lo que representa un incremento del 30%.

Esto es significativo si se considera que el PDDU reportaba el despoblamiento sostenido en la delegación, con una tasa media anual negativa de -1.43% para el periodo de 1990 a 2000. Por lo que si se sigue con estas tendencias en los próximos 10 años el área en estudio poseerá 39,129 habitantes aproximadamente. Estos valores negativos reflejados durante décadas se convirtieron en el tema de mayor relevancia para el desarrollo de instrumentos que fomentaran el desarrollo y la densificación de zonas despobladas, resultando en el impulso a los desarrollos inmobiliarios que han revertido las tendencias a partir del año 2000.



Mapa 1: Densidad habitacional por manzana CENSO 2010 INEGI.

Fuente: Elaboración Propia con base INEGI.

De acuerdo con el análisis basado en datos del INEGI, los sectores con mayor crecimiento en el último quinquenio 2005 a 2010 es la colonia Ampliación Granada donde se encuentra el predio en estudio y la vecina Colonia Granada, con tasas de crecimiento promedio anual de 18.94% y 65.82% respectivamente. Colonias para las cuales existe una Norma de Ordenación Particular establecida por el PDDU vigente 2008, que permite una mayor intensidad de construcción, lo que contribuyó al incremento de la edificación de usos diferentes a vivienda y oficinas en altura, y el aumento de la población flotante a la zona.

Razonamientos

Las políticas de desarrollo urbano que provocaron un crecimiento acelerado en el desarrollo inmobiliario y el cambio en la zonificación de los usos de suelo que permitió mayores niveles, al ser considerada con una zona de acción estratégica para reciclamiento, desde 1997 facilitó la construcción de vivienda plurifamiliar y oficinas. Dichos cambios se evidenciaron principalmente por el aumento de la población y la transición socio-espacial de las colonias Granda y Ampliación Granda. Por lo que actualmente, dicho desarrollo requiere de atender a las demandas y las necesidades del tipo de población tanto residente como trabajadora en la zona, sin tener que frenar radicalmente el desarrollo inmobiliario, sino más bien regularlo a través de la correcta mezcla de usos de suelo y buscar otros instrumentos de regulación.

- **Factores de riesgo**

Para el PDDU Miguel Hidalgo se tomó como referencia la clasificación de riesgos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, manifestando que habrá factores que conjugados presentan una situación de riesgo que se puede

clasificar y predecir sus efectos. No obstante, estos factores varían por la localización espacial, temporalidad o intensidad con la que se presenta, requiriendo un estudio detallado para generar un diagnóstico preciso.

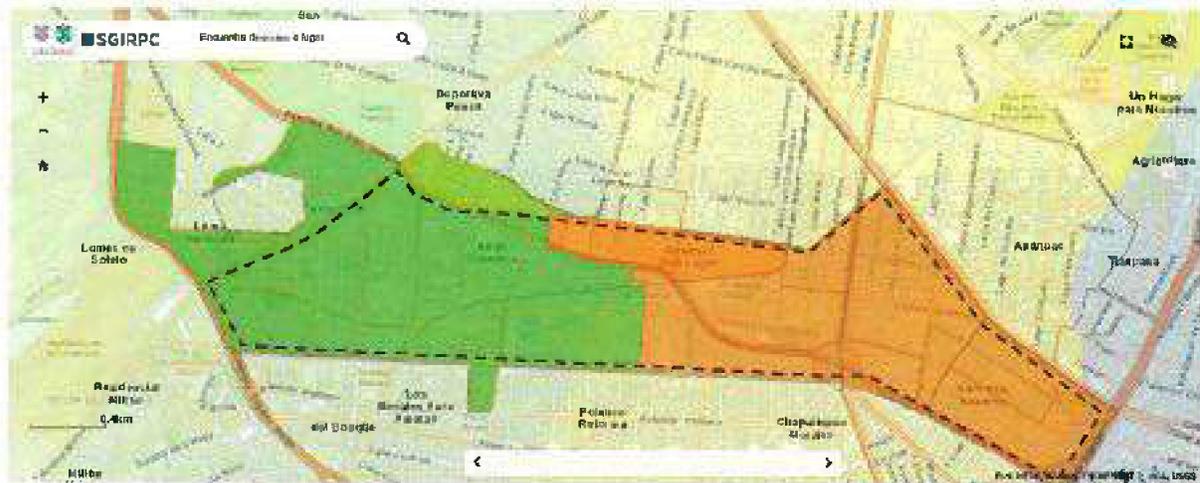
A la fecha se cuenta con la información geográfica y social presentada en el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, en el cual se hace un análisis general de los cinco tipos de riesgos a los que se encuentra expuesta la zona de estudio; Geológico, Hidrometeorológico, Químico Tecnológicos, Sanitario Ecológicos y Socio Organizativos. La información que se muestra tiene como base del análisis las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB)

Específicamente en el perímetro del SAC Granadas el 53.33% del área, conformada por las ocho AGEB's orientadas al poniente, presenta peligro general bajo, siendo ésta el área en la que se encuentra el predio de estudio. Este resumen es una compilación y ponderación de datos que genera el Atlas de Riesgo provisto por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil. El plano que se muestra representa los peligros generales bajos en tonos verdes y altos en tonalidades naranjas.



Mapa 2: Análisis de peligro general en la zona de estudio.

Fuente: Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, SGIRPC.



Mapa 3: Análisis de peligro general en el área del SAC granadas.

Fuente: Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, SGIRPC.

Razonamientos

Los riesgos que presenta la zona mantienen una variación considerable al tomar en cuenta las diversas causas que pueden comprometer la seguridad en cualquiera de los ámbitos. Si bien, la representación gráfica considera dos zonas con diferencias considerables en los factores de riesgo, lo que respecta a la ubicación del proyecto en comento es considerada como una zona de menor riesgo y vulnerabilidad ante los cinco tipos de riesgo, por lo que el desarrollo de esta parte de la ciudad está condicionado principalmente a los instrumentos normativos existentes.

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;

De acuerdo a los datos publicados por la Secretaría de Turismo en 2019, este sector se ha consolidado en la Ciudad de México, convirtiéndose en un destino favorecido por los inversionistas turísticos a través del hospedaje tradicional mediante Hoteles a pesar del cambio hacia un hospedaje alternativo que se ofrece diferentes plataformas digitales.

El 2018 cerró con las siguientes cifras:

- ✓ 13.9 millones de Turistas
- ✓ 10.8 Turistas nacionales
- ✓ 3.1 Turistas internacionales
- ✓ 4,885.6 millones de pesos de derrama económica
- ✓ 828.2 dólares de gasto promedio turistas internacionales
- ✓ 209.0 dólares de gasto promedio turistas nacionales



- ✓ **70.45 % de ocupación en hoteles**
- ✓ **630 hoteles en la Ciudad de México**
- ✓ **51,923 cuartos disponibles**

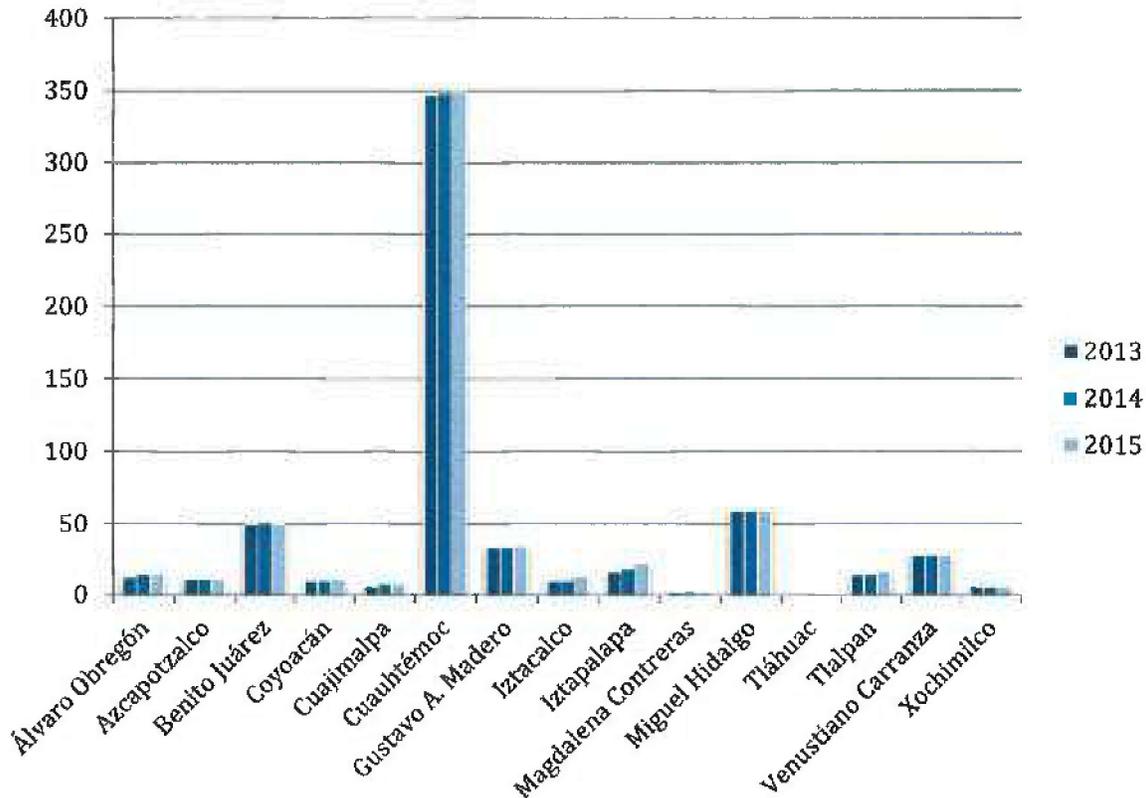
Con lo que se demuestra que la hotelería en el turismo juega un papel fundamental, en virtud de ser el sector que integra una serie de servicios que permite a los viajeros estadías más prolongadas y cómodas en cualquier destino de viaje, por lo que supone una importante fuente de trabajo dado que el personal labora las 24 horas del día, los 365 días del año, por ello la hotelería es considerada la columna vertebral del turismo; representa casi el 15% del consumo turístico total, y es el sector que genera mayores recursos a la ciudad.

De acuerdo con los diagnósticos turísticos delegaciones de la Secretaría de Turismo (2015), la ciudad de México tradicionalmente ha sido vista como un destino turístico con preponderancia del motivo de viaje de negocios, por ser el centro administrativo más importante del país; porque en ella se concentran los poderes federales; los de la ciudad misma, que no pueden soslayarse dada la magnitud y complejidad administrativa de la Ciudad de México, y los corporativos de muchas grandes empresas del sector privado en áreas comerciales, financieras y de seguros, industriales, de comunicación, de tecnologías de la información, inmobiliarias, etc. Por tal motivo, en la ocupación diaria de los hoteles predominan los días de entre semana respecto de la correspondiente a la de los fines de semana. Los días laborables sobre los días de asueto, esta constante en gran medida la zona turística denominada *Chapultepec – Polanco*, por su cercanía a grandes corporativos, cabe destacar que el turismo por viaje de trabajo se hospeda en un 56% en Hoteles a diferencia del turismo vacacional que solo lo hace en 48%.

Lugar de Alojamiento	Totales	Motivo de la Visita			
		Vacaciones	Trabajo	Familiares y amigos	Cultural
Hotel	40%	48%	56%	14%	31%
Familiares y amigos	33%	24%	14%	68%	31%
Alojamiento de bajo costo	20%	21%	16%	14%	38%
Otras respuestas (+2)	7%	7%	14%	4%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Tabla 3. Lugar de alojamiento. Fuente: Perfil del turista que visita la Ciudad de México 2016, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México

La Alcaldía Miguel Hidalgo no ha tenido un papel destacado entre el año 2013 y 2015 en los establecimientos de hospedaje por delegación, no obstante, ocupa el segundo lugar, después de la delegación Cuauhtémoc en contar con mayor número de establecimientos. Desde el 2013 no ha tenido un incremento en el número de establecimientos, en comparación con el resto de las alcaldías.



Gráfica 6. Establecimientos de hospedaje por delegación política 2013 -2015

Fuente: La hotelería de la Ciudad de México 2016, Secretaría de Turismo CDMX

La zona turística más cercana a la zona de estudio analizada, es Chapultepec-Polanco, se localiza principalmente en la alcaldía Miguel Hidalgo, es la segunda zona turística de mayor importancia, seguida de Torre Mayor - Zona Rosa, debido a que tuvo una participación del 15.10% en ingresos en el año 2015, respecto a los ingresos del resto de las zonas turísticas. Y debido al alto porcentaje que tuvo en ingresos, de igual modo, fue la segunda zona con mayores remuneraciones al personal que labora. Si bien, los resultados turísticos de la Delegación son muy buenos, la derrama económica del turismo es una fuente importante de sus ingresos para la comunidad, en consonancia con el basto atractivo turístico con el que la demarcación cuenta; actualmente no ha tenido un crecimiento relevante, y esto ocurre porque se encuentra prohibido el uso de suelo hotelero en el programa actual de desarrollo urbano.

De acuerdo con la tabla de cuartos en los establecimientos de hospedaje por zona turística, entre el año 2013 y 2015, es la zona que tiene un decremento en la oferta de cuartos hoteleros, con un -1.5% en valores relativos entre el año 2013 y 2014.

Variaciones



Categoría	Años			Absolutas			Relativas		
	2013	2014	2015	2014/13	2015/14	2015/13	2014/13	2015/14	2015/13
Álvaro Obregón	1,903	2,010	2,105	107	95	202	5.60%	4.70%	10.60%
Azcapotzalco	572	572	571	0	-1	-1	0.00%	-0.20%	-0.20%
Benito Juárez	3,914	3,999	4,047	85	48	133	2.20%	1.20%	3.40%
Coyoacán	843	843	987	0	144	144	0.00%	17.10%	17.10%
Cuajimalpa	680	878	878	198	0	198	29.10%	0.00%	29.10%
Cuauhtémoc	25,498	26,159	26,241	661	82	743	2.60%	0.30%	2.90%
Gustavo A. Madero	2,078	2,109	2,152	31	43	74	1.50%	2.00%	3.60%
Iztacalco	690	726	800	36	74	110	5.20%	10.20%	15.90%
Iztapalapa	1,144	1,448	1,609	304	161	465	26.60%	11.10%	40.60%
Magdalena Contreras	243	243	286	0	43	43	0.00%	17.70%	17.70%
Miguel Hidalgo	6,547	6,479	6,600	-68	121	53	-1.00%	1.90%	0.80%
Tláhuac	84	84	84	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Tlalpan	1,227	1,227	1,422	0	195	195	0.00%	15.90%	15.90%
Venustiano Carranza	3,075	3,067	3,064	-8	-3	-11	-0.30%	-0.10%	-0.40%
Xochimilco	346	346	346	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Total	48,844	50,190	51,182	1,346	1,002	2,348	2.80%	2.00%	4.80%

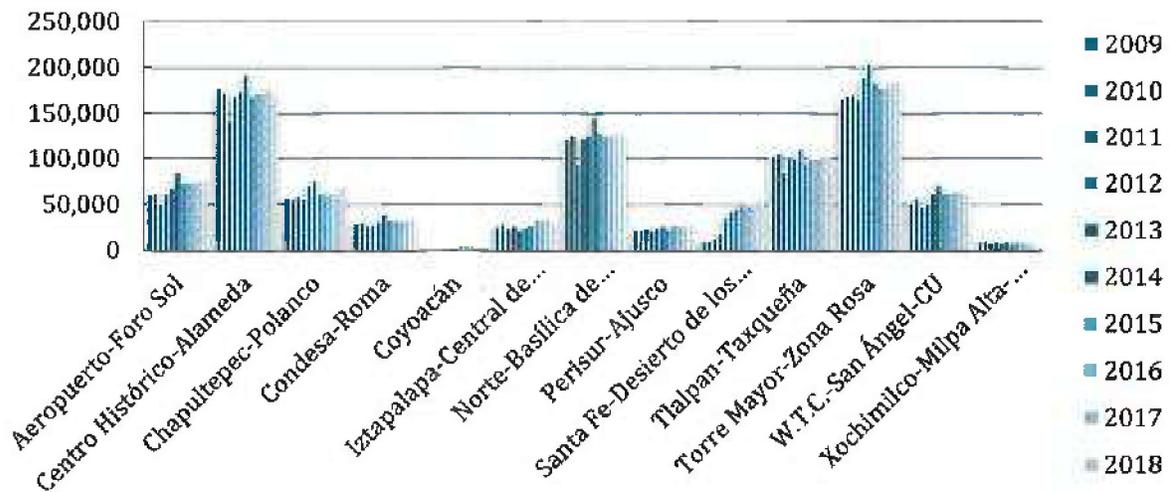
Tabla 4: Cuartos en los establecimientos de hospedaje por zona turística.

Fuente: La hotelería de la Ciudad de México 2016, Secretaría de Turismo de la CDMX.

Entre el 2009 y el 2019, el año con mayor número de turistas hospedados fue el 2014 en cada una de las alcaldías. La zona turística más importante es el Centro Histórico - Alameda y Torre Mayor - Zona Rosa; Chapultepec - Polanco queda en el sexto lugar de mayor número de alojamientos a lo largo del periodo.



Turistas Hospedados en Zonas Turísticas por año

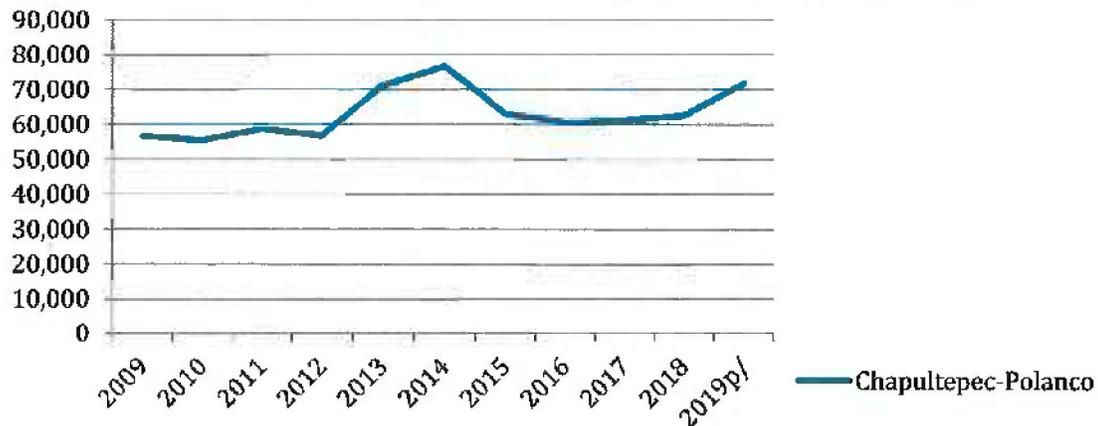


Gráfica 7 Turistas Hospedados en Zonas Turísticas por año

Fuente: La hotelería de la Ciudad de México 2016, Secretaría de Turismo de la CDMX.

En la zona turística Chapultepec - Polanco hubo un incremento de turistas hospedados en a partir del 2018, porque entre el 2015 y el 2017 se mantuvo constante.

Turistas Hospedados en la Zona Turística Chapultepec-Polanco



Gráfica 8: Turistas Hospedados en la Zona Turística Chapultepec-Polanco

Fuente: La hotelería de la Ciudad de México 2016, Secretaría de Turismo de la CDMX.

RAZONAMIENTO

La importancia que tiene el sector turístico en la zona de Granada y Ampliación Granada requiere potencializarse por ser una zona que tiene importantes viajes por motivo de negocios y ser un importante centro financiero, rodeado de oficinas, empresas y grandes corporativos que se enfrentan de un flujo



constan de viajeros por relaciones comerciales entre ciudades y distintos países del mundo.

De acuerdo, con el análisis FODA en la alcaldía en el año 2015, hay posibilidades de mejorar el posicionamiento de la Delegación en el segmento de Congresos y Convenciones mediante la promoción de los recintos con los que cuentan los hoteles y el centro Banamex, para el desarrollo de reuniones grupales de negocios. El turismo de negocios genera el surgimiento de infraestructura de hospedaje en el entorno de los clústeres y conglomerados de oficinas corporativas; sin embargo, en ocasiones la oferta va retrasada respecto de la demanda, generando oportunidades de inversión y nuevos negocios.

- La creación del Hotel parte del Complejo Río San Joaquín, permitirá aprovechar equilibradamente la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso de suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando la oferta y acceso a un equipamiento inexistente en el radio de influencia beneficiándose por la ubicación estratégica del predio respecto a su zona de influencia y de la ciudad.
- Los usuarios del Hotel no requerirán equipamientos de tipo educativos y deportivos los principales con condiciones de déficit en la zona de estudio; los usuarios de hoteles se los considera como turistas, los cuales aprovecharán la amplia propuesta de equipamientos culturales, recreativos, gastronómicos de la zona además de sus cuestiones laborales debido a que atenderá un público de clase de negocios.
- El uso mixto con el uso de hotel permitirá que el proyecto contribuya al fortalecimiento y complemento de la estructura económica existente en zona.
- Respecto a la accesibilidad al predio, se ha comprobado que el mismo cuenta con una estructura vial consolidada a nivel ciudad y metrópolis que garantizan su acceso y salida.
- Asimismo cuenta con un sistema de transporte público que lo integra de manera expedita con el resto de la Alcaldía, la Ciudad Central, el Corredor económico Reforma - Santa Fe y la zona Metropolitana del Valle de México.
- El desarrollo del proyecto fomentará la generación de empleo de nivel terciario, con el comercio y el Hotel para los vecinos de la Zona 1 y Zona 3 anteriormente descrita, promoverá servicios complementarios a la zona como son los comercios y espacios abiertos.
- El proyecto impactará de manera favorable a la Imagen Urbana del predio y la zona, ya que en la actualidad el terreno se encuentra con bardas altas y 2 accesos controlados los cuales presentan un flujo contante de camiones de carga. También mejorará la Imagen Urbana de la Av. Río San Joaquín barrera físico espacial la cual no posee vida urbana solo paso de vehículos.
- El abastecimiento de los servicios como lo es el agua potable y el drenaje se asegura en virtud al análisis de carga realizado, por lo que se garantiza satisfacer la demanda generada por el proyecto.



- El proyecto es compatible con la estructura socioeconómica y requerimientos de la zona no generara afectación alguna a la población actual, sino que al contrario, generara beneficios a la población residente flotante y nuevos residentes.
- El proyecto considera diversos ejes de diseño que ayudarán con la sustentabilidad fomentando los desplazamientos peatonales y la utilización transporte no motorizados.
- Con el uso de Hotel se disminuirá la dotación de cajones de estacionamiento, como así también permitirá el uso eficiente de sistemas para disminuir la demanda de agua y drenaje para dicho uso.

La implementación del proyecto pretendido en el predio motivo del presente Estudio permite un uso eficiente, racional, y efectivo del territorio urbano, considerándose factible someter a consideración la Solicitud de Dictamen para la Modificación de PDU determinado por el Artículo 41 de la LDUDF, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, ya que el presente estudio muestra que el proyecto pretendido para el predio, es adecuado a los usos de suelo actuales en congruencia con las políticas y acciones estratégicas contenidas en los Planes y Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal como así también el de la Delegación ahora Alcaldía.

Para concluir podemos sostener que los usos del suelo son un elemento clave del ecosistema urbano. Su especificación es crítica en la organización espacial de la ciudad, en la determinación de la entropía urbana, en el apuntalamiento de la productividad personal y de la competitividad urbana, en el nivel de precios de bienes y servicios y por lo tanto en el nivel y calidad de vida de las personas. Los usos del suelo incluyen también a vialidades, estacionamientos y espacios públicos como elementos importantes del ecosistema urbano.

No se deberían de restringir a priori ni los usos del suelo ni las actividades permitidas con base en inercias culturales presuntamente "consolidadas".

Los usos del suelo y por lo tanto las actividades in situ respondan a las necesidades y preferencias de la sociedad. Para lograrlo, la regulación de los usos del suelo debe de ser funcional y en lo posible responder a las necesidades de la sociedad y así mantener su valor patrimonial.



Bibliografía

- Secretaría de Turismo de la CDMX. (2015). *EL TURISMO EN LA CIUDAD DE MÉXICO. 2014-2015 Delegación Miguel Hidalgo*. Recuperado el marzo de 2015, de <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/Diagnosticos%20Turisticos%20Delegacionales/DELEGACION%20Miguel%20Hidalgo%202015.pdf>
- Secretaría de Turismo de la CDMX. (2019). *Actividad Turística de la Ciudad de México 2009 - 2019*. Recuperado el marzo de 2020, de https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/est_2019/02%20Indicadores%20Febrero%202019_REV.pdf
- Secretaría de Turismo de la Ciudad de México. (2016). *La Hotelería de la Ciudad de México*. Recuperado el Marzo de 2020, de <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/La%20hoteleria%20de%20la%20ciudad%20de%20mexico%202013/La%20hoteleria%20de%20la%20Ciudad%20de%20Mexico.pdf>
- Secretaría de Turismo de la Ciudad de México. 2019 ANUARIO ESTADISTICO DE TURISMO <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Docs/Anuario%20estadistico%20Turismo%202018.pdf>
- Secretaría de Turismo de la Ciudad de México. *Perfil de turista de la ciudad de mexico 2016* <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/Perfil%20del%20Turista%202016/EST%20IPNSECTUR%20CDMX%20Perfil%20del%20Turista%20M1%20MAYO%202016.pdf>



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

El urbanismo es una parte del derecho administrativo especial, que tiene por objeto la regulación de las atribuciones de la autoridad para planear, controlar y vigilar los procesos de urbanización. Como ejercicio de una función pública establece la obligación de la autoridad competente de crear y aplicar las normas en materia de urbanismo de conformidad con los fines previstos para ello, así como para exigir su cumplimiento.

La Constitución mexicana establece el objetivo último de la intervención de la administración pública en este ámbito en el artículo 27 constitucional, en su párrafo tercero, al prever que la regulación debe “lograr... el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”. Las normas en materia de urbanismo pueden ser consideradas, por lo tanto, como programáticas, lo cual no demerita su calidad de norma jurídica, aun cuando representan un tipo especial de normas jurídicas que vincula medios y fines a lograr por medio de la regulación.

Las facultades regulatorias e interpretativas de la autoridad tienen como límites previsiones constitucionales tanto sustantivas como los derechos fundamentales y el interés general en la ordenación y transformación del suelo, como competenciales. Los lineamientos de la actuación administrativa son, por lo tanto, la regulación de la utilización racional del suelo, la preservación de los derechos fundamentales, mínima intervención administrativa en los derechos de los particulares de acuerdo con el interés general, coherencia en el desarrollo urbano y respeto del medio ambiente.

El concepto de urbanización se refiere al desarrollo de las ciudades, o de los asentamientos humanos. De conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, se refiere al “establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que los integran”.

El concepto de “suelo” debe entenderse como el espacio físico, parte del territorio nacional en el que se llevan a cabo actividades relacionadas con el urbanismo. La legislación debe establecer de manera clara y precisa los destinos, usos y limitaciones al suelo correspondientes al desarrollo urbanístico. La clasificación del suelo constituye la base legal de la actividad administrativa en materia de urbanismo, ya que delimita el alcance del derecho a la propiedad. Los conceptos de uso y destino se distinguen por la finalidad del suelo; el significado del “uso” es particular, y el de “destino” es público en virtud de su fin. Los tipos de usos son delimitados por las leyes locales mediante listas cerradas, que enuncian, por ejemplo, el uso habitacional, comercial, turístico, entre otros.

La “zonificación” representa el instrumento jurídico que concreta las especificaciones sobre usos, destinos, reservas, áreas de conservación o mejoramiento; lleva a cabo la clasificación del suelo de conformidad con lo previsto en la ley general y la de desarrollo. En relación con el suelo urbano, por ejemplo, corresponde a la autoridad administrativa controlar y comprobar el desarrollo urbano en cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso y servicios básicos.



Los derechos fundamentales que delimitan las facultades de la autoridad administrativa en materia de urbanismo son el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa previsto en el quinto párrafo del artículo 4o. constitucional, el artículo 5° relativo a la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo lícito, el derecho para establecer y mudar de residencia sin limitación alguna, previsto en el artículo 11, y el derecho a la propiedad privada, regulado en el artículo 27 constitucional. Estos derechos se ejercen de conformidad con la garantía de igualdad prevista en el artículo 1o., que prevé que las garantías que otorga la Constitución no deben ser restringidas ni suspendidas, sino de manera excepcional y de conformidad con las condiciones que ella misma establece.

De igual forma, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé un sistema descentralizado de regulación del urbanismo, que se fundamenta en los artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C, el cual se complementa con lo dispuesto en los artículos 115 y 122. El Congreso de la Unión tiene la facultad para “expedir leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos...”. El artículo 115, en su fracción II, prevé la facultad legislativa municipal para expedir bando de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. En materia de urbanismo, la fracción V, en el inciso a), establece que los municipios pueden formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. En el inciso d) se prevén las facultades para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, y en el inciso f), para otorgar licencias y permisos para construcciones en los términos de las leyes federales y estatales relativas. El artículo 122, a su vez, en su base primera, fracción V, inciso j), establece la facultad de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ahora Asamblea Legislativa de la Ciudad de México) para legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda, construcciones y edificaciones; vías públicas, tránsito y estacionamientos, por ejemplo.

La Constitución prevé, por lo tanto, un sistema de distribución competencial descentralizado para el ejercicio concurrente de las facultades en materia de urbanismo, que se construye a partir de un excesivo número de instrumentos jurídicos de distinto rango y fuerza normativa, sobre todo por lo que a los planes y programas se refiere, lo cual dificulta estructurar un sistema adecuado de cooperación y coordinación entre las distintas autoridades.

En consecuencia de lo anterior, corresponde a las leyes desarrollar la materia de manera genérica. La Ley general federal, dada la concurrencia prevista en la Constitución, debe regular las bases generales para las entidades federativas, las cuales, a partir de ellas, establecen los lineamientos para la regulación por parte de los municipios. Por lo tanto, la ley más general debe precisar los conceptos, estableciendo sus límites y alcances para su posterior desarrollo, evitando así



problemas de vaguedad; así, por ejemplo, debe delimitar el significado del término "uso" o "destino", para que las legislaturas locales se conformen a ellos cuando regulen específicamente este aspecto.

Es así como, las leyes locales deben establecer planes y programas de ordenación, regular el procedimiento de su creación, atribuir las competencias específicas a la autoridad, prever los mecanismos de participación ciudadana compatibles con las disposiciones federales, de manera que les permitan desarrollar sus políticas en materia de urbanismo. En virtud del principio de superioridad jerárquica, las facultades normativas de la autoridad municipal quedan sujetas tanto a las leyes locales como a las federales, y se desarrollan por vía de facultad reglamentaria y de ejecución.

La planeación es un concepto central para el urbanismo, ya que se trata de establecer y desarrollar de manera racional los asentamientos humanos de tal forma que garanticen los derechos fundamentales de las personas. El sistema de planeación del suelo comprende diversos instrumentos jurídicos que concretan la planeación, los cuales deben referirse a un territorio específico. Este sistema en México se integra por el plan nacional de desarrollo urbano, los programas estatales, los de ordenación de zonas conurbadas, los planes y programas de desarrollo municipal, así como por los programas que pudieran derivarse de los anteriores.

El concepto de "plan" se refiere a un programa de acciones y medidas futuras que deben prever cambios y variaciones en el desarrollo natural de la zona y de sus necesidades. Los planes influyen en la vida de los particulares, no solamente en sus derechos y obligaciones, sino en las limitaciones que imponen a la propiedad urbana. El plan dentro de la jerarquía normativa es la disposición más específica en materia de urbanismo, ya que contiene normas de carácter específico que limitan el derecho de propiedad y vinculan tanto a la autoridad como a los particulares.

Además de reglas también prevén los objetivos y la justificación de los mismos para la ordenación territorial.

La limitación de los derechos de los particulares se equilibra con las previsiones en materia de participación ciudadana de la Ley General de Asentamientos Humanos regulada en sus artículos 48 a 50, la cual se complementa con los derechos de acción que las leyes prevén con objeto de resguardar sus derechos, aun cuando no se prevén acciones de legitimación colectiva. La actividad administrativa se rige por el principio de control de la administración pública, y de control de la administración por órgano judicial, que son los complementos que garantizan al particular sus derechos frente a la actividad inadecuada o arbitraria de la autoridad.

Es así que para el caso específico que nos ocupa, el decreto propuesto, se fundamenta en los artículos 28, 29 y 33 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010. De estos artículos cabe destacar el "principio de congruencia" en su elaboración, aplicación e interpretación, así como el deber de respetar el orden jerárquico previsto en el artículo 28 de dicha ley, para la interpretación y aplicación de los programas. De lo cual se deriva el "principio de especialidad de la norma" en caso de conflicto entre diversas disposiciones, principios que se explican a continuación. Estos principios constituyen deberes para la autoridad administrativa, aun cuando una ley



específica no los regule de manera expresa, ya que derivan del propio sistema jurídico.

El artículo 35, establece que “programas y sus modificaciones serán formulados con base en los resultados que arroje el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, a fin de verificar su congruencia con otros instrumentos de planeación y determinar si los factores que determinaron la aprobación de un programa, tales como los económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo en el Distrito Federal, persisten o han variado de tal manera que sea necesario modificar los programas vigentes, o en su caso, formular unos nuevos”. El deber de congruencia no existe solamente en virtud de dicha disposición, ya que en un sistema jurídico coherente las normas deben ser compatibles entre sí para evitar conflictos, por lo que deben ser congruentes en sus contenidos para lograr los fines que pretenden y asegurar los derechos que protegen.

Las propiedades formales que se atribuyen a los sistemas jurídicos, esto es, la completitud, la coherencia, la consistencia y la independencia de sus normas, tienen por objeto hacerlo eficaz, aceptado y cumplido. La congruencia de las normas se traduce en la coherencia del sistema jurídico, lo que también implica una pretensión de ausencia de contradicciones entre las normas de un mismo ordenamiento. Estas propiedades son también principios de interpretación y aplicación de las normas que deben regir la actividad de la autoridad creadora y aplicadora de las normas jurídicas.

En este sentido, y en especial para el caso que nos ocupa, el programa con el cambio propuesto debe analizarse considerando como su base jurídica los artículos 4o. y 5° constitucionales en su parte relativa al derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa y la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos; en particular a lo que hace a la obligación de la autoridad de emitir las disposiciones jurídicas necesarias para lograr dicho objetivo. En consecuencia, uno de los aspectos más importantes del cambio propuesto al programa delegacional es el de contribuir a garantizar el ejercicio de esos derechos, mediante la reglamentación que asegure a todo individuo el goce y disfrute dichos derechos fundamentales.



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;

A continuación, se seleccionan los ordenamientos en los 3 niveles de planeación a los que da cumplimiento, el establecimiento de la normatividad que regula al predio motivo de la solicitud, para determinarle una zonificación de Usos Mixtos, que sin embargo, en forma particular y sin motivo evidente en los Diagnósticos de los Programas de Desarrollo Urbano analizados jerárquicamente, no se identifica problemática alguna sobre el establecimiento de hoteles.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Reforma publicada en el DOF 06-01-2020

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

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

.....

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

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

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

.....

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

...

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



...

IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

.....

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

.....

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

.....

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

.....

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

.....

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

.....

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

.....



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

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

.....

Artículo 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

.....

VI. El reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

.....

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

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

.....

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

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

.....

Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:

.....

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

.....

Artículo 85. Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aplicables.

.....

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

1.5. Bases programáticas del Programa



Tomando en cuenta los recursos materiales y humanos que hacen del Distrito Federal una entidad con enorme potencialidad, se propone una visión común del futuro que incluya un esquema general de desarrollo urbano, criterios de densificación y reconversión, áreas de desarrollo para la nueva economía, localización de las estructuras logísticas y los espacios públicos. Para dar sentido a las acciones previstas, el programa integra las políticas sectoriales, estableciendo procedimientos de cooperación entre las secretarías a partir de los gabinetes temáticos; la relación de estos con la ciudadanía, los agentes económicos y los profesionales involucrados.

II. IMAGEN OBJETIVO

- Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.
- Desarrollar acciones que garanticen el mantenimiento, mejoramiento y ampliación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos.
- Aprovechar de manera eficiente la infraestructura básica, el equipamiento urbano y los servicios públicos, procurando la regulación y distribución equitativa de su dotación, acorde con la problemática del suelo, a fin de garantizar una vida segura, productiva y sana a los habitantes de la ciudad.
- Ordenar el crecimiento económico en zonas específicas que dispongan de infraestructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos.
- Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda

Ordenamiento del Territorio Megalopolitano y Metropolitano

1. Participación en la economía mundial

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

2.2. Base territorial para el fomento económico

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

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

A. Ciudad Central

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

2.7. La Ciudad Central



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

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

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

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

2.11. Fisonomía e imagen urbana

Mejorar el funcionamiento e imagen urbana de los corredores, nodos, bordes e hitos urbanos más importantes y representativos de la ciudad.

Impulsar la rehabilitación y conservación del entorno urbano y de aquellas áreas que, aunque no presenten características de valor patrimonial, signifiquen una imagen particular representativa de algún barrio o colonia de la ciudad.

1.6. Otros Instrumentos de Planeación

Programa de Mejoramiento, Densificación y Reutilización de Áreas Urbanas Deterioradas o Subutilizadas

Hacer socialmente eficiente el crecimiento de las áreas urbanas de la entidad a partir del grado de consolidación y de la reversión de las actuales tendencias de expansión, mediante:

- a) Aprovechamiento eficiente de la inversión histórica acumulada en infraestructura básica y equipamiento urbano, considerando la disponibilidad de recursos, prioritariamente la dotación de agua.
- b) Impulso de medidas y acciones que favorezcan el arraigo de la población en las áreas urbanas consolidadas.
- c) Incrementar el aprovechamiento de las áreas urbanas subutilizadas que cuenten con condiciones para su densificación. Líneas de acción:
 - Densificación y reutilización de áreas urbanas subutilizadas.
 - Promoción a la producción de vivienda nueva en lote familiar o en renta y mejoramiento del parque habitacional deteriorado.

2. Instrumentos de Regulación

Este Programa establece como instrumentos la clasificación del suelo, su zonificación y la consideración de áreas donde se aplican regulaciones específicas en materia de desarrollo sustentable.

2.2. Zonificación

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



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

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

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

2.3. Evaluación de Impacto Urbano

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

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

3. Instrumentos de Fomento

Para hacer efectiva la planeación urbana en el DF, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulen territorialmente las estrategias de gobierno y permitan concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignen los programas de desarrollo urbano, así como para generar recursos, desregular y simplificar los trámites gubernamentales, tomando en cuenta el Programa de Fomento Económico del DF.

3.1.1. Polígonos de Actuación

Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas por el Programa General. Estos instrumentos, permiten relocalizar usos y destinos del suelo y aplicar la relotificación. Se aplican a través de Sistemas de Actuación Social, Privada y por Cooperación para el fomento y concertación de acciones, vinculados y regulados por la Administración Pública, dando prioridad a aquellos proyectos con una orientación social.

Este instrumento es susceptible de aplicación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo, para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la LDUDF.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2008. Publicado de forma electrónica el 30 de septiembre del 2008 y en Gaceta Oficial impresa el 1ero de febrero 2018

1.1.1. Motivación



- Lograr un instrumento de planeación que contribuya al desarrollo equilibrado y sustentable de la delegación en el contexto de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana del Valle de México.
- Regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, teniendo en consideración el rescate del espacio público.
- Proporcionar un instrumento regulador del desarrollo urbano que ofrezca certidumbre a los inversionistas, mantenga las condiciones de mercado y genere empleo.
- Definir proyectos estratégicos que constituyan el nexo entre la planeación urbana y la construcción de la ciudad, que contribuya a conformar su imagen, propiciando un Espacio de Integración Social y simbolizando su dinamismo, tanto a nivel local como nacional.
- Generar el marco de institucionalidad que garantice el desarrollo de las estrategias y la concreción de Proyectos Estratégicos para el Desarrollo Urbano, los cuales coadyuvarán a orientar el desarrollo espacial, económico y social de la delegación y la ciudad.

II. IMAGEN OBJETIVO

Regeneración urbana

Lograr el mejoramiento integral de la estructura e infraestructura urbana, mediante la realización de acciones de reordenamiento vial, generación de espacios públicos y equipamiento e imagen urbana, a fin de revertir el proceso de desdoblamiento en zonas de la ciudad que cuentan con infraestructura suficiente; para lo cual se plantea definir instrumentos de fomento soportados en un concepto de equidad y sustentabilidad, que por un lado favorezcan a las zonas de la delegación con grandes ventajas comparativas y de localización y por otro transfieran los beneficios hacia las que presentan carencias y un alto grado de deterioro.

Fortalecimiento económico

Consolidar las colonias Granada y ampliación Granada, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas y vivienda.

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

- Lograr la distribución equilibrada de los satisfactores urbanos;
- Consolidar la posición de la Delegación Miguel Hidalgo como principal centro de negocios recreativo, turístico y cultural de la ciudad;
- Fortalecer y diversificar la estructura económica local.

Derivado del análisis de las características del desarrollo económico de la Delegación Miguel Hidalgo, se identifican una serie de acciones puntuales que fortalecerán su función económica en el ámbito metropolitano y le permitirán lograr su plena competitividad a nivel nacional e internacional. Esta estrategia se apoya en el desarrollo y utilización de tecnología de punta y en la generación de fuentes de empleo adicionales. Las acciones puntuales que se identifican son las siguientes:



- Desarrollo de las Colonias Granada y Ampliación Granada, ubicadas al norte de la Av. Ejército Nacional, área originalmente de carácter industrial, que cuenta con infraestructura y estructura urbana que facilitan su desarrollo y que actualmente se encuentra en proceso de transformación.

Las principales actividades que serán generadas en esta zona son:

- **Actividades financieras y empresariales;**
- **Servicios comerciales que se apoyan en los modernos sistemas de comunicación y transmisión de datos;**
- **Actividades compatibles con los usos habitacionales, que disminuyan el tiempo, los desplazamientos de la población entre los centros de estudio, trabajo, servicios y comercio y las áreas de vivienda;**
- **Centros comerciales y comercios especializados a nivel de competitividad mundial;**

Es importante destacar que los beneficios de la política de impulso que reciba esta zona deberán transferirse hacia las zonas de mejoramiento y regeneración urbana a fin de dar cumplimiento a la imagen objetivo planteada. Esto se describe en el apartado correspondiente a las Áreas de Actuación.

Sustentabilidad ambiental

Procurar el desarrollo equilibrado y sustentable de la delegación en el contexto de la Ciudad de México y de la ZMVM, a través de regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentante, así como la aplicación eficiente de instrumentos normativos.



IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.1. Estructura Urbana

.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

.....

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

 Uso Permitido

 Uso Prohibido

NOTAS:

1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.
3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano existentes.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

	H	HC	HM	CB	E	EA	AV
Servicios de hospedaje de Hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes.							

◆ FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 431, EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008

Pag. 74 Tabla de Usos de Suelo

	Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	H	HC	HM	CB	E	EA	AV
Hoteles							

Pag. 74 Tabla de Usos de Suelo

	Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	H	HC	HM	CB	E	EA	AV
Hoteles							

En esta publicación se modifica el uso de hotel de permitido a prohibido



RAZONAMIENTOS

1. De esta forma el cumplimiento de objetivos que venían concatenándose en forma jerárquica y apegada a los otros niveles de planeación, quedo interrumpida en la concreción físico-espacial, que de esta forma prohíbe la construcción de nueva infraestructura física y complico los procesos administrativos de los hoteles ya existentes, que apoyan a la actividad turística, de entretenimiento y negocios, que como se señala en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, las actividades a fomentarse en la ahora Alcaldía, financieras, turísticas y empresariales, quedan afectadas. Esta publicación es el objeto de la presente iniciativa de Decreto.

Otro de los elementos que contribuyeron a desequilibrar el objetivo concreto de atraer población residente a la Alcaldía, fue el aprobar en el Programa de Desarrollo Urbano 2008, densidades muy bajas en las zonas con mayor posibilidad de transformación, por la existencia de estructuras subutilizadas, pero que sin embargo con el objetivo de continuar su desarrollo les otorgaron intensidades altas con zonificaciones de uso mixto, que ante la reducción de la densidad, con lo cual privilegiaron la construcción de cualquier otro uso diferente a vivienda, lo que conlleva al desequilibrio de la zona de Granada.

Por lo que después de 7 años de aplicación del PDDU 2008, surge el instrumento que posibilita la modificación de la inercia provocada y son Publicados los siguientes Acuerdos:

♦ **Aviso por el que se dan a conocer los Lineamientos para la Constitución y Operación del Sistema de Actuación por Cooperación para el Mejoramiento y Consolidación Sustentable del Desarrollo Urbano de la Zona denominada Granadas, ubicado en la Delegación Miguel Hidalgo, publicados el 17 de abril del 2015**

.....

Que los proyectos inmobiliarios que sean desarrollados deben causar impactos positivos en materia de integración urbana, equidad territorial e infraestructura, para lo cual se hace necesaria la aplicación de acciones de colaboración entre los sectores público y privado, a fin de contribuir con la reactivación del desarrollo urbano de la zona denominada Granadas, para garantizar la sustentabilidad de la misma, así como establecer reglas claras de participación e inversión para ajustar estos elementos de la estructura urbana, con la finalidad de garantizar una movilidad accesible, eficiente, acceso a servicios y espacios públicos de calidad, en el marco de la normatividad vigente.

Que la perspectiva de la zona, de mantenerse el modelo de desarrollo urbano actual y la dinámica de crecimiento que la ha caracterizado, la condenaría a la saturación vial, una mala calidad de servicios urbanos y una constante y descendente calidad de vida para sus habitantes.

Que los sistemas de actuación tienen por objeto articular las acciones de los sectores público y privado, para la realización de proyectos urbanos, así como de infraestructura, equipamiento, prestación de servicios públicos, recreativos, turísticos y obras, los cuales pueden ser privados y por cooperación; susceptibles de llevarse a cabo en un ámbito de aplicación o en un polígono de actuación, tal como lo disponen los artículos 63 y 77 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 114 del actual Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

.....



Para la constitución del Sistema de Actuación por Cooperación se deberán de tomar en cuenta los siguientes

Lineamientos Generales.

- Fomentar una mezcla de usos equilibrada que incremente la proporción de población residente, propicie el comercio y la economía local, active el espacio público, dé pie a generar una identidad urbana y social para la zona, regule la población flotante y en consecuencia disminuya los desplazamientos individuales motorizados hacia la zona.

ACUERDO POR EL QUE SE CONSTITUYE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN, PARA EL MEJORAMIENTO Y CONSOLIDACIÓN SUSTENTABLE DEL DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DENOMINADA GRANADAS, EN LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO.

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ha llevado a cabo diversos estudios en el área de actuación denominada Granadas, detectando la necesidad de establecer mecanismos que permitan que los desarrollos inmobiliarios ofrezcan una mezcla de usos sustentables, cambiando la tendencia actual, con la cual únicamente se logra un crecimiento exponencial de la oferta de oficinas y comercios sobre las viviendas, generando un alto índice de población flotante y lo que esto implica.

Que la perspectiva del área de actuación, de mantenerse el modelo de desarrollo urbano actual, así como la dinámica de crecimiento que la ha caracterizado, la condenaría a la saturación vial, una mala calidad de servicios urbanos y una constante y descendente calidad de vida para sus habitantes; lo cual constituye una contradicción con las políticas urbanas de sustentabilidad que tiene grandes ventajas y oportunidades por su ubicación, centralidad, densidad y altos niveles de inversión.

Que se observa la necesidad de reorientar las políticas y acciones aplicables al área de actuación ubicada en la zona conocida como Granadas, por sus condiciones demográficas, de productividad, de movilidad y ubicación, debiendo asegurar la sustentabilidad ambiental, social y económica. Este se logrará mediante la eficiencia energética en nuevas edificaciones, lo cual permitirá la reducción en el consumo de agua y energía, además del uso de enotecnias, plantas bajas activas, transporte no contaminante y espacio público activo, en beneficio de la población en general para garantizar la sustentabilidad presente y futura del área de actuación y establecer reglas claras de participación e inversión para ajustar estos elementos de la estructura urbana, que garanticen una movilidad accesible y eficiente, acceso a servicios y espacios públicos de calidad.

QUINTO. En el Sistema de Actuación por Cooperación se promoverá la participación coordinada y concertada de la Administración Pública del Distrito Federal con los sectores privado y social para el mejoramiento y consolidación del área de actuación denominada Granadas ubicada en la Delegación Miguel Hidalgo, otorgando las facilidades necesarias para la realización de obras, acciones e inversiones, aplicando lineamientos normativos que permitan mejorar la funcionalidad de la zona y su desarrollo sustentable.

- 2. El predio motivo de la presente iniciativa Av. Río San Joaquín 498, mantendrá las condiciones aprobadas en el "Acuerdo de Constitución del Polígono de Actuación", que establece el porcentaje de área libre en 55% equivalente a 16,280.80 metros cuadrado, un área de desplante de 45% equivalente a 13,320.67 metros cuadrados en 26 niveles máximos, con una superficie máxima de construcción de 266,413.38 metros cuadrados, con la Zonificación HM habitacional Mixto, con el USO de HOTEL PERMITIDO**



Asimismo, mediante ACUERDO por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 01 de diciembre de 2015, signado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2015 de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 281, el 04 de diciembre de 2015, se emite el siguiente:

"ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, CONFORMADO POR LOS PREDIOS UBICADOS EN LAS CALLES LAGO ALBERTO NÚMEROS 156 Y 219, COLONIA GRANADA, Y CALLE RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUV/DSDU/D-POL/D/3/2015, de fecha 19 de junio de 2015, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en las calles Lago Alberto números 156 y 219, Colonia Granada, y calle Río San Joaquín número 498, Colonia Ampliación Granada, Delegación Miguel Hidalgo, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V, con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Superficie m ²	Área libre	Desplante	Uso	Sup. Máx. Constr. m ²	Niveles	Viviendas
		m ²	m ²				
Lago Alberto No. 156	103,776.83	18,679.83	85,097.00	Habitacional Mixto	771,021.68	13	1,781
				Industria (elaboración de químicos)	437,597.10		
Lago Alberto No. 219	28,244.86	24,934.10	1,310.76	Habitacional Mixto	1,533.05	2	0
Av. Río San Joaquín No. 498	29,601.49	16,280.81	13,320.67	Habitacional Mixto	266,413.38	26	1,400 (892 viviendas por rehabilitación y 508 viviendas relocalizadas de los predios de Lago Alberto Nos. 156 y 219)
TOTAL	168,683.18	68,894.74	89,728.43		1,778,828.21		3,191

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI.

IX. Texto normativo propuesto

PRIMERO. Se tiene por autorizado el uso de hotel en el predio ubicado en AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, en una superficie incremental de construcción de 17,538.68 metros cuadrados, en una altura máxima de 17 niveles.

Artículos transitorios

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al 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 entrada en vigor de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán de tomar nota de los cambios en el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO MIGUEL HIDALGO, PREDIO UBICADO EN AV. RÍO SAN JOAQUÍN NO. 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, para lo cual se le autoriza a que realice las adecuaciones correspondientes a dicho programa delegacional.



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

Ciudad de México, a 5 de marzo de 2021





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

Se anexan Planos del anteproyecto arquitectónico del Hotel propuesto, **ANEXO 1** y **Reporte Fotográfico** del predio motivo de la modificación de la presente iniciativa y de su entorno urbano **ANEXO 2**, en formato impreso y electrónico, en ambos casos claros y legibles.



- 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 pretenda que aplique el texto normativo propuesto.***