

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DE 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1091 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN AV. INSURGENTES SUR 1731, COLONIA GUADALUPE INN, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN Y PERMITIR EL USO DE HOSPITAL EN UNA INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE 41,057.41 M², DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 11,765.00 M².



ÍNDICE

I.	DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.....	4
II.	OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO.....	4
III.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER	5
IV.	ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN.....	10
	Factores económicos.....	11
	Factores ambientales.....	12
	Factores sociales.....	13
	Factores demográficos	14
	Actividades económicas.....	15
	Factores de riesgo de origen geológico.....	18
	Riesgos de origen socio organizativos.....	20
	Riesgos de origen hidrometeorológicos.....	21
	Congruencia del proyecto con la estrategia de desarrollo urbano	21
V.	FUNDAMENTO LEGAL DE LA INICIATIVA Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD	23
VI.	DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO.....	23
VII.	ORDENAMIENTO A MODIFICAR.....	24
VIII.	Texto normativo propuesto.....	24



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DE 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1091 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN AV. INSURGENTES SUR 1731, COLONIA GUADALUPE INN, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN Y PERMITIR EL USO DE HOSPITAL EN UNA INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE 41,057.41 M², DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 11,765.00 M².

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



El que suscribe, C. Fernando Alvarado Guerrero en nombre y representación de CIBANCO, S. A. Inst. de Banca Múltiple Fideicomiso CIB/2235, con fundamento en el artículo 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 95 fracción II y IV, 96, y 110, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, somete a consideración de esta soberanía, la **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón.**

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

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DE 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1091 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN AV. INSURGENTES SUR 1731, COLONIA GUADALUPE INN, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN Y PERMITIR EL USO DE HOSPITAL EN UNA INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE 41,057.41 M², DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 11,765.00 M².

II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

Uno de los principales objetivos de los programas Delegacionales vigentes ha sido la consolidación de predios subutilizados y la verticalización de proyectos con a finalidad de lograr el mejor aprovechamiento de los recursos y la infraestructura de la Ciudad.

Este es el mismo caso para la Alcaldía Álvaro Obregón y sobre todo para los corredores urbanos que la conforman, como lo es la Avenida Insurgentes.

Por lo tanto, el lograr un proyecto que cumpla estos objetivos es lo más cercano al cabal cumplimiento de dicha estrategia de desarrollo urbano.

Sin embargo, tras los efectos de pandemia, existe una disminución en la demanda de espacios destinados a oficinas y por lo tanto, la necesidad de considerar otros usos que sustituyan esta sobre oferta que la nueva normalidad y el futuro de las oficinas vislumbran.

Por tal motivo y partiendo de entender que el proyecto que nos ocupa es un proyecto de gran dimensión con usos mixtos, se plantea que la incorporación de un servicio hospitalario como se observa en el proyecto arquitectónico anexo a esta documento,

genera una clara consolidación de este proyecto de usos mixtos, abre la posibilidad de consolidar una gama de servicios más amplia para la zona y permite garantizar que contiene usos de utilidad para sus usuarios próximos (los vecinos) y la población que se vea atraída por el conjunto.

Por esta razón es que se plantea como objetivo el dotar de una mejor y mayor gama de usos permitidos en el predio incorporando el uso de suelo de Hospital a la gama de usos y con eso, garantizando la mixtura de usos y el aprovechamiento del potencial inigualable que tiene este predio.



III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER

Las condiciones sociales y urbanas que se viven hoy en día establecen la necesidad de implementar estrategias que permitan promover el cumplimiento de los objetivos y políticas de la Alcaldía en relación con la oferta de mejores condiciones de vida y trabajo para sus habitantes.

Debido al freno generado en la dinámica urbana del país y en específico en la Ciudad de México, sus habitantes demandan condiciones para ocupar el suelo urbano y desarrollar actividades con usos distintos a los originalmente previstos con el objetivo de generar actividades mixtas que reduzcan la movilidad de la población, se creen nuevas oportunidades de trabajo, se promuevan mejores condiciones de vida para todos y se detone el desarrollo económico ligado al desarrollo inmobiliario como elemento rector de efectos benéficos.

Por tal motivo, se detecta la necesidad de promover los ajustes a las normas rectoras en materia de uso de suelo y solicitar para tal efecto, la modificación a la zonificación y uso del suelo del predio ubicado en Av. Insurgentes Sur No. 1731, Colonia Guadalupe Inn,

Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020 en el cual se proyecta la realización de un conjunto de usos mixtos denominado “Ciudad Insurgentes” donde las condiciones únicas del sitio fueron fundamentales para su planeación.

El proyecto consiste en un conjunto de torres de usos mixtos; incluyendo oficinas, hotel, vivienda plurifamiliar, comercio y hospital, desarrolladas en 15 niveles sobre nivel de banqueta y 11 sótanos.

Visualizando el efecto positivo que esto representa en pro del bienestar de los habitantes de la Alcaldía y de la población de esta zona en general, se busca generar las condiciones ideales para establecer distintas zonificaciones a las actualmente dictaminadas sin perder de vista las directrices de la planeación urbana y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

La Avenida Insurgentes, presenta hoy en día condiciones urbanas renovadas que la han vuelto un polo atractor de actividades diversas de aprovechamiento social, de equipamiento, comercio y servicios.

La normatividad vigente en materia de uso de suelo que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente (2011) le otorga la siguiente zonificación al predio en cuestión a partir de lo que dicta el Certificado de Zonificación y Uso de Suelo: H/2/60/R(500), (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida= una vivienda por cada 500.00 m² de la superficie total del terreno. Así mismo las Normas de Ordenación sobre Vialidad en Av. Insurgentes, en el tramo C'-D' de: Barranca del Muerto a: calle Loreto (Aplica una restricción el frente del predio de 5.00 metros y un incremento al 20% a la demanda de cajones de estacionamiento. Aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales. El incremento del potencial constructivo se podrá otorgar a través de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, siempre y cuando cumpla con la normatividad

aplicable en cada caso, se le concede la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre).

La gama de usos que se enuncian a continuación son los permitidos dentro de la zonificación HM, exceptuando los resaltados en negritas e identificados con el numeral (3) que se refiere a los usos de Suelo que están prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución en todo el tramo que corre por la Delegación Álvaro Obregón:

Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscas, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; paletterías, neverías y dulcerías, Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados, Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías, Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina, Venta de vehículos, Refaccionarías y accesorios con instalación a vehículos, Llanteras con instalación a vehículos, Mercados, Bazar, Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales, Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, Venta de productos de uso personal y doméstico, Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaqueles y frigoríficos, Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos, Edición y desarrollo de software, Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles, Renta de vehículos y agencia automotriz, Oficinas de instituciones de asistencia, Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles, Garitas y casetas de vigilancia, Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales, Juzgados y tribunales, Oficinas de gobiernos en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosos, Estaciones de bomberos, Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, **Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos, Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), clínicas de salud, bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y centrales de ambulancias,(3)** Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), taller médico dental, Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios, Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales, Escuelas primarias, secundarias técnicas, Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados; centros de investigación científica y tecnológica, Laboratorio para análisis de mecánica de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio de pruebas de calidad de equipos y materiales en general, Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos, Video juegos, juegos electromecánicos, Billares, boliche, pistas de patinaje, juegos de mesa, Circos y ferias temporales y permanentes, Salones para fiestas infantiles, Salones para banquetes, Jardines para fiestas, Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash, Arenas de box y lucha, Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos, Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas, Comida para llevar o para suministro por contrato a

empresas e instituciones sin servicio de comedor, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general, Agencias de correos, telégrafos y teléfonos, Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio, Servicios de jardinería; lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles, Sanitarios y baños públicos, Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna, Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos; estaciones de radio y televisión, Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet, Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio, Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño, Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer, Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público, Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos, Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, Helipuertos, Estacionamientos públicos, privados y pensiones. (en "HC", se permitieran en todos los niveles), Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura; tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestéreos y equipos de cómputo, Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria, equipo pesado y grúas, Verificentros, Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo, Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lavado mecánico, lubricación, mofles y convertidores catalíticos, Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones, Corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados, clichés, placas tipográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial o artesanal, fotolito, Producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldeo y soplado), Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candiles de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelarías, torno y suajados, Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial, Producción de artículos de higiene, para el cuidado personal y del hogar, Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales, Producción industrial de alimentos para el consumo humano, Confección de prendas de vestir (calzado, bolsas), Confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel (bolsas, costales), Producción industrial de muebles y otros artículos de madera (juguetes), Edición e impresión de periódicos, revistas y libros, Producción de artículos de papel, cartón y cartoncillo (cuadernos, sobres, fólderes), Producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, loza y porcelana), Producción de artículos de vidrio (artículos domésticos y ornamentales), Productos de otros bienes a base de minerales no metálicos, Estaciones y subestaciones eléctricas, Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua, Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).

Básicamente la zonificación asignada a todo el corredor dentro de la Alcaldía Álvaro Obregón relaciona la mayor gama de usos de suelo permitidos que existen en los programas delegacionales, sin embargo, hace el señalamiento de limitar el uso de Hospital (pretendido en el proyecto que se analiza) en los corredores urbanos Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución.

Por lo que esta iniciativa y el Estudio Justificativo anexo justificarán la adhesión del uso de hospital a los usos permitidos anteriormente mencionados.

Y a partir de un análisis urbano, social, económico y de infraestructura se visualizará que es factible fomentar la consolidación de un proyecto como el que está proyectado ya que la Av. Insurgentes está establecida como una estructura vial definida con vocación comercial, de equipamiento y de servicios logrando con eso esta vialidad como un Corredor Urbano especializado dentro de la Alcaldía generando un polo atractivo para la Ciudad.

Como se analiza y comprueba en la presente iniciativa y fundamentado en los objetivos de la puesta en marcha de un proyecto en el que se promueva el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo, los Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el programa Delegacional vigente que, en términos generales, pretenden la consolidación en esta zona, la mezcla de usos, a través de la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía den los servicios necesarios a la población y generen empleos.

De igual forma el propio Programa General de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México establece políticas de desarrollo y consolidación de la Ciudad que muestran la viabilidad de la modificación que se requiere para favorecer la realización y consolidación de proyectos como el que se somete mediante la presente iniciativa y cuya ejecución, no hará más que reforzar la visión de consolidación y desarrollo económico propuesto por el Gobierno para esa zona de la Ciudad.

Por lo tanto, la presente iniciativa analiza y justifica la viabilidad de la gama de usos permitidos para el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur No. 1731, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón y su correspondencia con el proyecto propuesto en este ya que se considera que toda la Colonia Guadalupe Inn (tanto sus corredores que la limitan como el interior de la misma), tiene las condiciones urbanas, de infraestructura y de comunicación para promover proyectos de máxima calidad ligados a servicios.



IV. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

Debemos recordar que la visión y política que dio origen al Programa Delegacional vigente en materia de Corredores Urbanos, buscaba la consolidación y especialización en usos de suelo de los principales corredores de la Alcaldía, pero sobre todo la verticalización de los mismos con zonificaciones que promovían mayor número de niveles en comparación con el interior de las colonias.

Consolidando así a partir de la normatividad vigente a la Av. Insurgentes como un corredor Urbano Estratégico que como menciona en el citado documento, son los elementos de la estructura urbana, que tienen una mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presentan, un potencial mayor que otras zonas de la ciudad para absorber crecimiento, mantener una capacidad instalada suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas, y que incidan, se realicen o se relacionen con el conjunto de la Ciudad o tengan impactos en dos o más delegaciones.

Otorgando así a partir de estos lineamientos a la Av. Insurgentes Sur en el tramo C'-D' de: Barranca del Muerto a Calle Loreto, una zonificación HM/15/20/Z, Habitacional mixto.

La puesta en marcha del proyecto pretendido promueve el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo de la Alcaldía, los Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el programa Delegacional vigente que, en términos generales, promueve la consolidación de las colonias, la mezcla de usos y el aprovechamiento de predios subutilizados, a través de la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía, generen empleos y reconozcan el valor patrimonial y potencialicen los corredores urbanos de la Alcaldía.

Por lo tanto, en el estudio anexo a la presente iniciativa se analiza y justifica la viabilidad de llevar a cabo la modificación del uso de suelo para el predio que nos ocupa con la

finalidad de incluir en la lista de usos permitidos dentro de la zonificación HM que les aplica, el uso de suelo para “Hospital” y servicios complementarios de manera tal que pueda desarrollarse el proyecto pretendido para consolidar un proyecto de vivienda plurifamiliar, hotel, comercio, oficinas y hospital en el predio que nos ocupa.

Con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente se consideran los factores que a continuación se analizan:



Factores económicos

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

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

- Promueve el impulso en forma sostenida de nuevas fuentes de empleo y conservar las ya existentes;
- Fomentar la inversión productiva y la competitividad de las empresas generando un entorno favorable para las actividades económicas.
- Fomentar la modernización y dinamismo de las actividades económicas, en concordancia con las políticas y estrategias de desarrollo económico.

La zona en estudio es sin duda un polo de potencial de desarrollo económico potenciado por el uso de suelo de la zona y es sin duda un sitio idóneo para cumplir estos objetivos en materia de fomento económico, por lo que revisando los efectos del proyecto en la

zona es factible concluir que se cumplen adecuadamente con la inserción del proyecto de usos mixtos (vivienda, comercio, oficinas, servicios hospitalarios) y que se revisa en este estudio.



Factores ambientales

En la actualidad, la contaminación ha venido aumentando con el crecimiento de la Ciudad y el de su población, los procesos industriales y transporte, este factor se divide en 4 rubros que son contaminación del aire, agua, por ruido y por desechos sólidos siendo esta última incrementada en las últimas tres décadas en casi siete veces.

Para lograr lo anterior, establece los siguientes objetivos:

- Prever la Configuración de la estructura urbana;
- Garantizar la movilidad y accesibilidad en el entorno, diseñando actividades dentro de un marco de desarrollo sustentable;
- Intensificación de programas de rehabilitación en las redes de distribución de agua potable;
- Mejoramiento de vialidad regional y primaria para la agilización de la movilidad de la población;
- Habilidad de corredores viales y de transporte publico
- Ampliación y Manejo de Áreas Verdes Urbanas;

Mejoramiento de la Calidad del Aire:

- Promoción y Patrones de Movilidad Amigables con el Ambiente y Consumo Sustentable,
- Promoción de una Cultura Ambiental; Corresponsabilidad Social en la Resolución de los Problemas Ambientales;

Con la modificación propuesta se deberán considerar en su construcción y funcionamiento todos los elementos que por norma vigente le exigen contemplar elementos de ahorro y reúso de recursos, que se apegará a los diversos programas y acciones que le imponga la autoridad como medidas de mitigación de sus efectos en el entorno ayudando al cumplimiento de estos objetivos en materia ambiental contemplando en estas, la implementación de sistemas ahorradores de agua, de captación y reúso de agua pluvial, de tratamiento y reúso de agua residual, de ahorro de energía y durante el funcionamiento, programas entre los usuarios y habitantes de conciencia ecológica.



Factores sociales

El Programa Delegacional establece entre muchas políticas y líneas de acción en búsqueda de la mejora de la población, sobresaliendo la participación social como un elemento fundamental de la corrección de los programas y acciones específicas, promoviendo entre otros:

Orientar los procesos del mercado inmobiliario para lograr una distribución más justa de las cargas y beneficios derivadas del Desarrollo Urbano y disminuir así la especulación del suelo y lograr su aprovechamiento con base en las políticas de ocupación y ordenamiento establecidas por el presente Programa.

Considerar el Espacio Público como un elemento estructurador de la Ciudad y como parte importante de la convivencia familiar y social.

Reforzar los instrumentos de planeación en su vertiente normativa y de gestión para dirigir y controlar los procesos de ocupación del territorio, considerando de forma prioritaria las lógicas económicas, medio-ambientales y sociales que subyacen en los mismos

Aumentar la accesibilidad y niveles de servicio en la Delegación para disminuir los tiempos de traslado y los efectos consecuentes en materia de contaminación y pérdida de horas-hombre.

Establecer acciones para mitigar los impactos negativos producidos por los nuevos desarrollos que se lleven a cabo en las zonas con la infraestructura, y servicios adecuados, particularmente los de tránsito, estacionamiento, agua potable y electricidad.

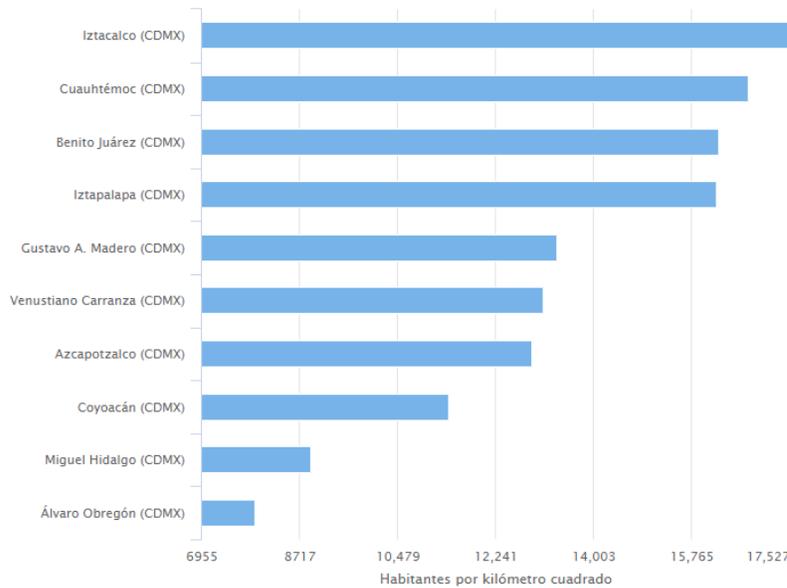
Factores demográficos

De acuerdo con la Encuesta Intercensal de INEGI de 2020 la Ciudad de México contaba con una población de 9,209,944 habitantes, mientras que la Alcaldía Álvaro Obregón contaba con una población de 759,137 (8.24%), lo que la posicionaba como la tercera demarcación en la CDMX por población absoluta.

En cuanto a la distribución de la población, los últimos datos disponibles (Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020) indica que hay una densidad de población de 7,916.40 habitantes por kilómetro cuadrado por lo que se encuentra por debajo del valor medio de densidad poblacional.



Gráfico 1. Densidad de población en alcaldías de la Ciudad de México. Inegi 2020



Respecto a la población total y a la tasa de crecimiento promedio anual, el informe indica que en la alcaldía Álvaro Obregón viven 32 103 personas más que hace diez años.

Gráfico 2. Evolución demográfica en la Alcaldía Álvaro Obregón de 1995 a 2020. Inegi 2020

Evolución demográfica

1995	2000	2005	2010	2020
676 930	687 020	706 567	727 034	759 137

Actividades económicas

La Ciudad de México ocupó el primer lugar en la producción bruta total nacional, que es el valor de todos los bienes y servicios producidos o comercializados por cada unidad económica como resultado de sus actividades. Las alcaldías que concentraron las mayores participaciones en esta variable son Cuauhtémoc con 26.9%, Miguel Hidalgo con 22.3%, Álvaro Obregón con 11.8% y Benito Juárez con 11.4 por ciento. Estas cuatro alcaldías

concentran casi tres cuartas partes de la producción bruta total captada por los Censos Económicos 2014.

Los sectores productivos que más aportan a la economía de Álvaro Obregón son los servicios financieros y de seguros con 42.5% de la producción bruta de la Alcaldía, seguido por el sector de información en medios masivos (17.0%) y los transportes, correos y almacenamiento con 7.7%, estos tres sectores contribuyen con 67.2% de la producción bruta. Asimismo, estos porcentajes de participación se ubican por arriba de la contribución de estos sectores en la economía de la ciudad.

Los datos expuestos para la Alcaldía Álvaro Obregón indican que esta demarcación es la tercera con más aportación a la economía de la ciudad, también es una de las zonas con mejor cualificación de la fuerza laboral por sus índices de escolaridad en educación media superior y superior. Los sectores con mayor aportación al empleo son el comercio y los servicios, en virtud de que 8 por cada diez personas se desempeña en este tipo de actividades. Dentro de estos sectores destacan los hogares con servicios domésticos, el comercio minorista, los servicios profesionales, científicos y técnicos, así como los servicios de transportes, correos y almacenamiento.¹

Las fuentes de trabajo se han ido incrementando con el paso de los años debido a la demanda que se ha dado en todo el país y en el caso de la delegación Álvaro Obregón, esto no ha sido una excepción porque se han creado más empresas que han dado trabajo a cientos de habitantes, especialmente en el sector de los servicios y en especial los corporativos, lo que se ha convertido en una de las actividades que más se ha desarrollado y que se debe seguir impulsando en un esfuerzo compartido entre empresarios, trabajadores y apoyos por parte del gobierno local para continuar con el papel de desarrollo que ha tenido a nivel metropolitano.



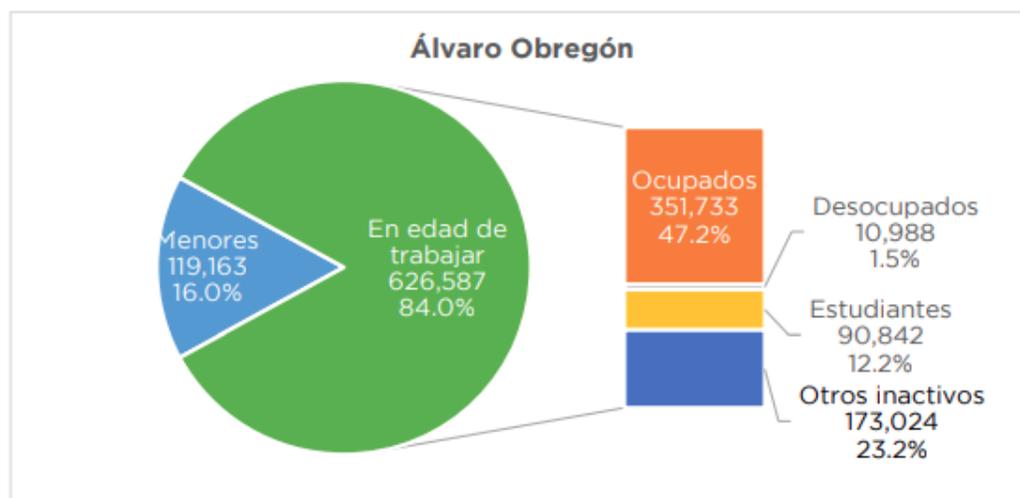
¹ Datos Relevantes del Entorno Económico Laboral de la Ciudad de México. Instituto de Capacitación para el trabajo. Marzo 2019

Distribución de las actividades económicas en la Alcaldía

Poco menos de 120 mil residentes de la Alcaldía son menores de 15 años (16.0%), por lo que no participan en el mercado de trabajo. De la población en edad de trabajar, aproximadamente 363 mil personas son económicamente activas, es decir, están ocupadas o buscando trabajo. En el componente de población no económicamente activa, sobresale que uno por cada tres son estudiantes.

La tasa neta de participación en la demarcación Álvaro Obregón es de 57.9%, alcanzando la cuarta posición más alta entre las alcaldías de la ciudad y por encima de la tasa del país (56.2%) para 2015. Este indicador presenta una gran brecha por género; mientras que 72 hombres por cada cien en edad de trabajar se encuentran activos laboralmente, en las mujeres 46 por cada cien son activas; esta magnitud en la brecha es similar a la que se presenta en la Ciudad de México en su conjunto

Población total por edad y condición de actividad económica, 2015.



Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS).

Sectores económicos de ocupación.

Por último, en cuanto a la importancia de los sectores económicos en la generación de empleo en la ciudad, la Encuesta Intercensal ratifica la importancia de los servicios

y de la actividad comercial en la demarcación territorial de Álvaro Obregón, donde 8 por cada diez personas se desempeña en este tipo de actividades. Dentro de estos sectores destacan los hogares con servicios domésticos, el comercio minorista, los servicios profesionales, científicos y técnicos, así como los servicios de transportes, correos y almacenamiento.

Principales indicadores del mercado laboral, 2015.

	Ciudad de México			Álvaro Obregón		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Porcentaje de la población ocupada que gana de dos a tres salarios mínimos	25.3%	26.4%	23.8%	25.4%	25.4%	25.4%
Población ocupada por sector						
Primario	0.5%	0.8%	0.2%	0.2%	0.3%	0.1%
Secundario	15.3%	19.8%	9.0%	15.3%	21.4%	6.9%
Comercio	20.8%	20.3%	21.5%	16.7%	15.9%	17.9%
Servicios	63.4%	59.2%	69.4%	67.8%	62.4%	75.1%

Fuente: Encuesta Intercensal, (INEGI-STPS).

La Av. Insurgentes hoy en día funciona como un importante corredor empresarial, comercial y de servicios donde se localizan una gran cantidad de edificios de oficinas, de comercio y mixtos por lo cual es una zona óptima para que empresas ya sean de nivel nacional o internacional se establezcan y como se mencionó anteriormente los sectores productivos que más aportan a la economía de Álvaro Obregón son los servicios financieros y de seguros brindando así altos porcentajes de producción bruta no solo de la Alcaldía, si no a nivel Ciudad. El tramo de esta vialidad que se localiza dentro de Álvaro Obregón ha brindado mejores niveles económicos de vida a la población de la zona a comparación de otras áreas de esta Alcaldía.

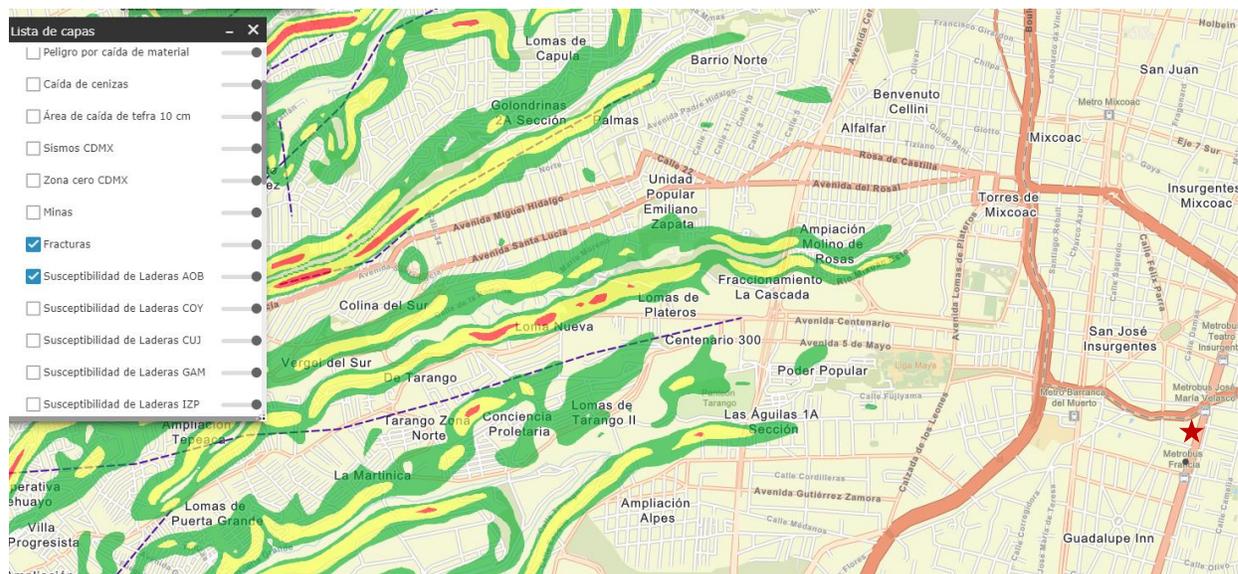
Factores de riesgo de origen geológico

La Delegación se encuentra en una zona semiplana, con pendiente del terreno entre 0 y 5%, la elevación promedio de la demarcación es de 2,260 msnm. Según lo indica el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México

Basado en el citado Atlas se encuentran fracturas geológicas en la Alcaldía Álvaro Obregón que van de Suroeste a Noreste y existe susceptibilidad de laderas también en la zona Oeste de la mencionada alcaldía, pero estas condiciones geológicas no afectan directa o indirectamente al predio de estudio.

Análisis de Riesgo por fallas o fracturas del Atlas de Riesgo de la CDMX, 2021

Atlas de Riesgo CDMX, 2021. <http://www.atlas.cdmx.gob.mx/analisisn2/>



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

La zona analizada mediante este documento es una zona principalmente consolidada y el efecto primordial de la propuesta de modificación será consolidar predios existentes por lo que se garantiza la minimización del riesgo en este sentido, pues no se promueve el desarrollo de más construcción o alturas, sino el aprovechamiento de un predio ya desarrollado y que logrará su consolidación.

Riesgos de origen socio organizativos

Este grupo de fenómenos se encuentran por las distintas actividades realizadas por los ciudadanos asociados directamente con los procesos de desarrollo económico, político, social y cultural. Este tipo de fenómenos se dan en grandes concentraciones de población y se presentan como subproducto de la energía de la población al interactuar en la realización de sus diversas actividades comerciales y de abasto. Las concentraciones masivas son organizadas como eventos políticos, religiosos, deportivos, manifestaciones, conciertos musicales, y otros, representan un riesgo porque pueden llegar a generar algún desastre si no se dan las condiciones de seguridad necesarias para su realización.

La inserción del proyecto pretendido no aportará condiciones de vulnerabilidad o riesgo adicional bajo esas posibles condiciones de concentración de población y si contará con condiciones de seguridad que garantizarán que no se vea afectado por un evento desbordado en las inmediaciones, los cuales a partir del análisis en el Atlas de riesgos demuestra que en la zona de estudio no se encuentran puntos de concentraciones masivas que puedan afectar al funcionamiento del proyecto o viceversa.

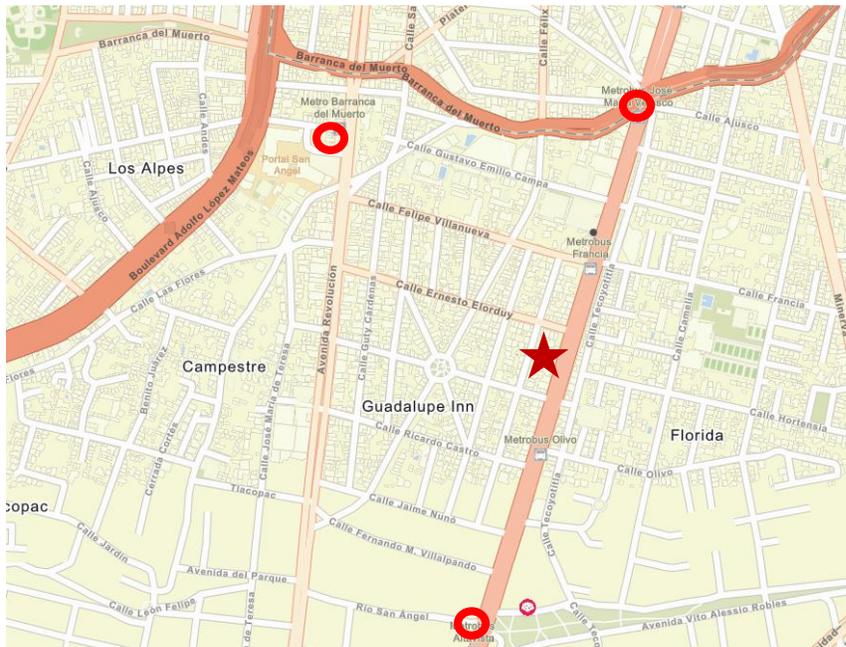


Figura 7. Mapa de Análisis de Riesgo por Concentraciones masivas

Fuente: Atlas de Riesgo CDMX, 2020. <http://www.atlas.cdmx.gob.mx/analisisn2/>

Concentraciones masivas en la zona de estudio

Riesgos de origen hidrometeorológicos

La delegación cuenta con una importante red pluvial que se encuentra formada por sus barrancas y cañadas, que constituyen el descenso de agua en su camino hacia la cuenca. Las corrientes de agua forman ocho subcuencas pluviales que corresponden a los ríos Tacubaya, Becerra, Mixcoac, Tarango, Tequilazco, Tetelpan, Texcalatlaco y Magdalena, que son abastecidos por agua de lluvia y por cinco manantiales localizados en la montaña. Se reconoce una densa red fluvial, que es favorecida por las abundantes precipitaciones que son producidas en la parte alta de las montañas y por la constitución del pie de monte que es fácilmente cortado por los ríos. El gran número de escurrimientos que proviene de la sierra de las cruces y de una erosión remontante que se inicia en la ribera lacustre, han originado el sistema hidrológico actual (Figura 3). (PDDAO en, GOFDF, 2013)

 Se detectan 15 puntos con problemas de encharcamiento, destacándose los que presentan sobre las vialidades Insurgentes Sur y el Boulevard Adolfo López Mateos.

 Bajo esta condición, es importante que al detonar la construcción del proyecto pretendido, se promueva de manera paralela y obligada, la implementación de métodos alternos para garantizar el control de las posibles afectaciones por lluvia o inundaciones con la inserción y normada de sistemas alternos de captación de agua pluvial que ayuden a revertir los posibles efectos negativos en esta materia en la zona de estudio

Congruencia del proyecto con la estrategia de desarrollo urbano

La potencialización de un corredor ya consolidado cumple con los objetivos de las zonas con potencial de desarrollo al aprovechar equilibradamente la infraestructura existente, aprovechando el potencial que otorga el uso de vigente promoviendo la redensificación

de la zona y ampliando la oferta de servicios, beneficiándose por la ubicación estratégica del corredor respecto a su zona de influencia y de la ciudad.

El uso mixto que incluye vivienda, comercio, oficinas, vivienda y hotel con toda la gama de usos de suelo permitidos, complementa y fortalece la economía de la zona y en especial de la Alcaldía y sus habitantes.

La ubicación de la Av. Insurgentes que es una de las principales vialidades en la ciudad y la excelente accesibilidad por medio del transporte público y las vías de comunicación que lo conforman garantizan su funcionalidad y permiten reducir la oferta de estacionamiento en cumplimiento de las normas vigentes en esa materia;

Con la autorización de la iniciativa propuesta, se generará un aprovechamiento de la infraestructura consolidada en este corredor, genera un ahorro para la Ciudad e incrementará la recaudación de impuestos en beneficio de la Ciudad;

 La inserción del uso adicional que se permitirá en el predio promoverá el reforzamiento de la estructura económica de la zona generando oferta de empleos y nuevos usuarios que aportarán al resto de los infraestructura ya existente y futuros de la Alcaldía;

 Con todo lo anteriormente expuesto, se puede concluir que la iniciativa para modificar la Norma de Usos de Suelo incorporando el uso de hospital en un proyecto de usos mixtos como el pretendido es un detonante que permitirá consolidar en el corto plazo las condiciones físicas y funcionales de la zona, permitiendo no solo complementar la demanda de servicios, sino aprovechando el potencial que brinda una vialidad como lo es la Av. Insurgentes.

Lo anterior, aunado a la coincidencia con las políticas y estrategias de desarrollo de la zona que establecen las Leyes e instrumentos normativos invocados y revisados en la presente iniciativa, se determina que es viable y que está sólidamente sustentada la factibilidad de obtener mediante esta promoción, la modificación del Programa Delegacional para Álvaro Obregón para que los predios con frente a la Av. Insurgentes

Sur puedan aprovechar los usos sujetos a regulación específica, ampliando la gama de usos permitidos y promoviendo la regularización y transformación de los existentes.

Con base en lo anterior, al realizar la modificación propuesta se busca promover la ampliación de usos de suelo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón, publicado el 10 de Mayo de 2011, en la Gaceta Oficial del (entonces) Distrito Federal, en este caso específicamente para el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur No. 1731, Col. Guadalupe Inn, en particular al ser un tramo del Corredor Urbano concentrador de comercios y servicios primordiales para la población de la zona.

Ello sin generar ninguna variación en la capacidad de desarrollo propuesto por el Programa Delegacional, ni los parámetros de construcción permitidos (CUS, COS y alturas permitidas).

V. FUNDAMENTO LEGAL DE LA INICIATIVA Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

Esta Iniciativa se presenta en ejercicio de las facultades otorgadas al suscrito, en su calidad de ciudadano y representante legal de CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso CIB/2235, para presentar iniciativas ciudadanas, que le otorga el artículo 35, fracción XII y artículo 39 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

VI. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DE 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO

FEDERAL NO. 1091 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN AV. INSURGENTES SUR 1731, COLONIA GUADALUPE INN, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN Y PERMITIR EL USO DE HOSPITAL EN UNA INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE 41,057.41 M², DENTRO DEL TOTAL DE INTENSIDAD PERMITIDA DE 141,80.00 M², EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 11,765.00 M².

VII. ORDENAMIENTO A MODIFICAR.

EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DE 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1091 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA

VIII. Texto normativo propuesto.

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DE 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1091 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. INSURGENTES SUR 1731, COLONIA GUADALUPE INN, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE HOSPITAL EN UNA INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE 41,057.41 M², DENTRO DEL TOTAL DE INTENSIDAD PERMITIDA DE 141,80.00 M², EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 11,765.00 M².

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. – La modificación al uso del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a) Cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.

b) Referente al servicio de agua potable y drenaje, deberá ajustarse a las condiciones del servicio que prevalece en la zona, las cuales serán determinadas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

c) El proyecto deberá contemplar y cumplir los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requiera el uso solicitado, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.

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

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

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

QUINTO. - Las modificaciones contenidas en el presente Decreto, son parte integral del “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón”, vigente, publicado el 10 de mayo del 2011.

Dado en la Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, a los 25 días del mes de mayo de 2022.

Suscribe



Fernando Alvarado Guerrero

Representante Legal de CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso
CIB/2235