



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO**

**PLAN MAESTRO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN**  
**ALAMEDA – REFORMA**

TESIS  
QUE PARA OPTAR EL GRADO DE:  
MAESTRO EN URBANISMO

PRESENTA:  
ARQ. IVÁN RODRIGO LÓPEZ CAFAGGI

COMITÉ TUTOR:  
TUTORA: DRA. PAMELA ILEANA CASTRO SUÁREZ  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

MTRA. CELIA ELIZABETH CARACHEO MIGUEL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

MTRA. GUADALUPE CENTENO DURÁN  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

MTRO. ENRIQUE SOTO ALBA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

DR. HÉCTOR QUIROZ ROTHE  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

**CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO, ABRIL 2019**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

---

## Contenido

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>I. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL.....</b>	<b>6</b>
1.1. ANTECEDENTES.....	6
JUSTIFICACIÓN .....	6
1.2 CONTEXTO.....	10
1.3 LUGAR DONDE SE REALIZO .....	13
1.4 DURACIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	14
1.5 EQUIPO DE TRABAJO .....	14
1.6 AGENTES PÚBLICOS Y/O PRIVADOS .....	15
1.7 METODOLOGÍA APLICADA .....	15
1.8 FORMA DE FINANCIAMIENTO O SOSTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD.....	18
<b>II. SÍNTESIS DEL PLAN.....</b>	<b>19</b>
2.1 INTRODUCCIÓN .....	19
ANTECEDENTES JURÍDICOS .....	20
FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....	21
ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN .....	22
OBJETIVOS .....	24
2.2 ÁREA DE ESTUDIO .....	25
PLANEACIÓN VIGENTE.....	26
2.3 DIAGNOSTICO Y EVALUACIÓN URBANÍSTICA DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	27
2.4 IMAGEN OBJETIVO DEL ÁREA DE ESTUDIO.....	35
ORDENAMIENTO FÍSICO Y RENOVACIÓN URBANA.....	36
2.5 ESTRATEGIA URBANA .....	39
DEFINICIÓN DEL ORGANISMO OPERADOR.....	41
REACTIVACIÓN URBANA .....	42
REPOBLAMIENTO Y ARRAIGO .....	44
ESPACIO PÚBLICO.....	46
RESCATE DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO .....	47
EQUIPAMIENTO .....	49
INFRAESTRUCTURA .....	50
MOVILIDAD Y ESTRUCTURA VIAL .....	51
MEDIO AMBIENTE URBANO .....	54
LINEAMIENTOS GENERALES.....	55
LINEAMIENTOS PARTICULARES.....	58
PROYECTOS URBANOS ESTRATÉGICOS .....	59

---

CARTERA DE PROGRAMAS URBANOS Y COSTOS PARAMÉTRICOS.....	59
ADMINISTRACIÓN Y SISTEMA DE TASACIÓN .....	59
PUBLICACIÓN Y LINEAMIENTOS PARA LA ADHESIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN (SAC) .....	60
<b>III. CONCLUSIONES .....</b>	<b>65</b>
EJECUCIÓN DE PROYECTOS Y SEGUIMIENTO DEL SACAR .....	65
REFLEXIONES FINALES .....	66
RECOMENDACIONES A LA FORMACIÓN DE FUTUROS URBANISTAS Y CURIOSOS DE LA CIUDAD .....	70
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXO GRAFICO.....</b>	<b>73</b>

---

## **AGRADECIMIENTOS**

A mi esposa Jaya,

a mis papas y hermanos,

y mis colegas compañeros especialistas y curiosos de la ciudad.

---

## INTRODUCCIÓN

En abril del 2016 la Gaceta Oficial de la Ciudad de México Publico el “Acuerdo por el que se dan a conocer los lineamientos para la constitución del Sistema de Actuación por Cooperación para la renovación de la zona denominada Alameda-Reforma en la Delegación Cuauhtémoc, con lo cual se autoriza la participación de la administración pública de la ciudad de México en este sistema” (Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 15 de abril de 2016). Éste representa parte de un trabajo colaborativo entre la secretaría, particulares, sociedad civil y especialistas que elaboraron el **Plan Maestro del Sistema de Actuación por Cooperación Alameda Reforma (PMSACAR)**.

La elaboración del PMSACAR surge como iniciativa del Gobierno de la Ciudad de México a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), como un instrumento que establezca lineamientos de desarrollo urbano y diseño a partir de una normativa urbana vigente.

El PMSACAR establece lineamientos que a partir de la normatividad vigente promueva el desarrollo de uso mixto, construcción de vivienda inclusiva, aprovechamiento de equipamientos existentes, mejora en la infraestructura urbana e implementación de una movilidad equitativa, así como la captación de recursos para la generación de proyectos específicos dentro de los límites del Sistema de Actuación por Cooperación (SAC).

Este documento, integrado por los capítulos I. Descripción de la actividad profesional, II. Síntesis del plan maestro (actividad profesional) y III. Conclusiones, busca crear un antecedente sustentado en las bases solidas de conocimientos adquiridos en la maestría en urbanismo y la actividad profesional. Por lo que se propone: exponer la continuidad de los conocimientos adquiridos de la maestría en la actividad profesional, presentar el trabajo realizado en la colaboración del PMSACAR, ejemplificar la experiencia adquirida y los resultados obtenidos de la actividad.

---

## I. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL

### 1.1. ANTECEDENTES

#### Justificación

Para la elaboración del Sistema de Actuación por Cooperación Alameda – Reforma (SACAR) se integró un grupo de especialistas en desarrollo urbano, diseño urbano y arquitectura, geografía, movilidad y transporte, contacto con la ciudadanía, desarrollo inmobiliario y legislación urbana. Los integrantes de este equipo multidisciplinario fueron seleccionados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México (SEDUVI) para colaborar de manera integral en el desarrollo del plan maestro.

Este equipo, en el transcurso de un año, colaboró en mesas de trabajo para la recopilación de información, elaboración de diagnóstico de la situación actual y establecer estrategia urbana en materia de demografía y vivienda, estructura urbana, equipamientos públicos, demandas ciudadanas, movilidad y transporte y un sistema de tasación para la captación de recursos. Esta investigación se acompañó de la participación de la ciudadanía y opiniones de líderes de opinión.

La elaboración del SACAR surge de la posibilidad de crear un instrumento que genere beneficios a la ciudad a través de la adhesión optativa de promotores y propietarios. Ante la ley el Sistema de Actuación por Cooperación (SAC) se encuentra definido como, “... *un instrumento previsto en la Ley de Desarrollo Urbano que tiene por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos y obras específicos, que generen beneficios directos al entorno urbano. (Artículo 114 y 117, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, RLDUDF) y se establece a través de convenios entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), dependencias de la Administración Pública y propietarios.*” (SEDUVI, 2019).

El SAC busca que se obtengan beneficios colectivos a partir de su conformación e implementación, se considera que:

- 
- El SAC es el resultado de un Plan Maestro que propone una estructura urbana con definición de corredores, zonas, nodos y microambientes.
  - Establece una estrategia de ordenamiento del territorio vinculada con otros instrumentos de planeación y la estrategia del planes vigentes o en elaboración
  - Con base al plan maestro o estrategia de ordenamiento del territorio capta y orienta la utilización de modo eficiente los recursos de modo eficiente.
  - Establece las obras y acciones requeridas en el corto y mediano plazo, sus costos y prioridades integrando proyectos y planes existentes.
  - Define las prioridades de inversión de obras de mitigación, de acuerdo con la estructura urbana planteada por la estrategia, generadas por la inversión privada en la edificación susceptible de realizarse, en beneficio del mejoramiento ambiental y la calidad de vida en la zona.
  - Distribuye en el territorio los costos y los beneficios económicos de la urbanización.
  - Estima los recursos generados por la inversión privada en la edificación susceptible de construirse (de acuerdo al potencial que indica la norma vigente).
  - Determina la distribución de tasas de las plusvalías generadas por la inversión pública y privada estimada en la zona.
  - Genera oportunidades de desarrollo a través de una normatividad vigente a la cual se establecen lineamientos con usos y densidades acordes a las necesidades actuales por medio de la redistribución de potencial de construcción y usos de suelo aprobados.
  - Constituye un instrumento que da certidumbre jurídica a la inversión privada y es, por lo tanto, un incentivo para la misma tanto para la vivienda en renta como para la vivienda en venta, comercios y oficinas.
  - Busca la instauración de una ventanilla única del organismo operador para canalizar proyectos, trámites y facilitar el acercamiento de la comunidad.
  - Garantiza un cambio en la estructura físico urbano, y socioeconómico generando condiciones que reducen riesgos, tiempos y costos para promotores inmobiliarios.
  - Permite una sobre ganancia en los desarrollos los cuales se puede capturar a través de un sistema de tasación.
  - Establece la captura de contribuciones para dirigir inversiones en la zona.

- 
- Permite un desarrollo moderado de construcción, atrayendo a una mayor cantidad de promotores de capital pequeño y mediano.
  - Posibles mecanismos de cooperación para la realización de proyectos en el SAC
  - Estímulos y facilidades administrativas por construcción y rehabilitación de vivienda.
  - Como parte del SAC se elaboran proyectos de diseño urbano, cuya construcción es financiada por el gobierno y por los propietarios de comercios (pequeños inversionistas) que se verán beneficiados por dicho proyecto.
  - Incentivar el uso habitacional con exención de cajones de estacionamiento.
  - Asesorías en la gestión de créditos para el desarrollo de vivienda y microempresas, tenencia de la propiedad y actualización en los usos de suelo.
  - Censo de inmuebles y predios para el desarrollo inmobiliario con los usos y densidades que aseguren un beneficio económico a promotores y propietarios.
  - Compatibilidad de proyectos estratégicos y corredores temáticos con el uso de suelo de los predios.
  - Plantas altas activas<sup>1</sup> generando condiciones socioeconómicas y físicas espaciales que incentiven la presencia de usos más rentables sustituyendo bodegas por vivienda y oficinas.
  - Promover modelos de vivienda que cumpla con el binomio calidad/costo y densidad/equipamiento para diferentes capacidades de ingresos con opción de renta o compra.

---

<sup>1</sup> Las plantas altas activas buscan recuperar espacios en las plantas altas de edificios que se utilizan como bodegas, se encuentran a abandonadas y/o sub utilizadas, característica que en el Centro Histórico de la Ciudad de México y sus colonias vecinas, en las zonas de mayor uso comercial se presenta constantemente. Otras zonas de la ciudad se presenta el caso contrario y se impulsa la utilización de plantas bajas activas para edificios de oficinas y/ vivienda que en la planta baja cuentan con un acceso restringido.

---

### **Beneficios para los residentes**

- Las condiciones del entorno urbano (infraestructura, espacio público, movilidad) mejorarán, ya que los recursos del SAC se invertirán dentro del polígono de aplicación.
- A través de mecanismos que obligan a contar con un porcentaje de vivienda incluyente se consigue mitigar que la población originaria deje la zona.
- El propietario se beneficiará de un incremento del valor de la propiedad, el gobierno participa de este incremento vía los cobros del predial. Los recursos extras por concepto de predial deberán ir al SAC.
- Cómo parte de los acuerdos del SAC se puede negociar que los ingresos por contribuciones de mejoras vayan a la zona, no a la bolsa común de la Ciudad.
- Plantea un porcentaje de vivienda incluyente obligado.

### **Beneficios para la ciudad**

- Genera beneficios económicos para la Ciudad ya que con el desarrollo inmobiliario se incrementa la base por la que se perciben impuestos como el predial, además el sistema de tasación del SAC permitirá capturar para el gobierno una parte de las plusvalías que el propio SAC generó.
- En tanto el Código Fiscal se actualiza anualmente, se pueden incluir consideraciones para estímulos y apoyos a propietarios y promotores en la inversión al rescate edificatorio.
- La delimitación de un SAC prevé que colonias y/o corredores con mayores posibilidades de desarrollo estén acompañadas de otros con mayores rezagos siendo estas las primeras en recibir los beneficios.

### **Beneficios para el promotor/desarrollador inmobiliario**

- Disminuye el riesgo de la inversión, por tener condiciones de mejoramiento general del territorio establecidas.
- Buscar otra escala de inversionistas, capitales medios y pequeños, incluso propietarios.

- 
- El SAC acercará a los particulares con mismos intereses.
  - Gobierno como parte de los mecanismos del SAC creará condiciones que disminuyen el riesgo además de garantizar y simplificar los trámites y permisos.

Se esperarían beneficios políticos, que mejoren la reputación del gobierno de la Ciudad, ya que se pone en marcha un instrumento eficiente y transparente que genera mejores condiciones urbanas y de habitabilidad.

Con la ejecución del SAC es de esperar una modificación a las condiciones socioeconómicas del territorio, a través de proyectos y programas que mejoran el entorno urbano; bajo esta nueva condición se incrementa el valor del suelo y de los inmuebles, generando recursos adicionales tanto para los propietarios y promotores inmobiliarios, como para la Ciudad, siendo así el SAC el motor de la inversión. El SAC buscará una retribución de estas plusvalías adquiridas, por medio de contribuciones por mejoras y reinvertir en la zona con proyectos urbanos estratégicos.

## 1.2 Contexto

La SEDUVI como dependencia encargada de delinear, coordinar y aplicar la política urbana de la Ciudad de México, plantea un tipo de planeación urbana para Ciudad que establece: lineamientos para su desarrollo, recuperación de espacios públicos, reactivación de zonas desfavorecidas, protección de paisaje urbano, promoción de vivienda y la protección medio ambiental. *“Entre los ejes que guían el quehacer de la Secretaría está el mejoramiento de la movilidad, control de la mancha urbana, aprovechamiento al máximo del suelo urbano, productividad, equidad y acceso universal.”* (www.seduvi.cdmx.gob.mx, 2019).

Los esfuerzos en actualizar los programas de desarrollo urbano a instrumentos más acordes a la situación particular del territorio han sido mermados por la dificultad que el proceso de aprobación que se requiere. La sociedad es cada vez más activa y se encuentra más desconfianza a los cambios en los programas, los tiempos políticos presentan proyectos de corto plazo y parece no interesarse en el futuro, y la aprobación de estos por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) alargaba el proceso.

---

Para poder seguir en la elaboración de nuevos instrumentos, la Secretaría optó por elaborar los SAC como una medida paralela en la que los particulares se pudieran adherir de manera voluntaria, y así poder establecer lineamientos particulares y captar plusvalías que de manera directa se retornaran a la zona de inversión, con énfasis a zonas menos favorecidas y vulnerables.

En este contexto se ha trabajado en conjunto con las instancias correspondientes para establecer lineamientos para la elaboración del instrumento. Estos se han ido actualizando y detallando con el paso del tiempo, a la fecha se han publicado en Gaceta Oficial los acuerdos por que constituyen los SAC Granadas, Tacubaya, Alameda-Reforma, Distrito San Pablo, La Mexicana y Álvaro Obregón.

La promoción y desarrollo del Corredor Reforma - Centro que se ha venido dando en las últimas décadas, se ha producido un impulso económico para la ciudad, con un gran interés de mantenerlo y seguir detonándolo. Sin embargo los desarrollos que han generado bajo la norma vigente permiten un alto número de población dando como consecuencia una saturación a la infraestructura y servicios urbanos, costos que la ciudad debe subsanar.<sup>2</sup>

La zona presenta un alto potencial de desarrollo tanto en el corredor Reforma como en las zonas habitacionales. Así mismo las disparidades entre las colonias zona son notorias, por un lado el Corrido Reforma y su impulso económico, presenta condiciones urbanas muy favorables en sus servicios e infraestructura. Por otro lado la colonia Guerrero sigue siendo una zona habitacional con servicios de barrio básicos, con una imagen urbana en deterioro y una constante presencia del comercio ambulante, sexo servicio y población en situación de calle.

Es importante destacar la alta presencia de equipamientos tanto de carácter local como regional en la zona. Esto por un lado proporciona de servicios a las zonas habitacionales y a

---

<sup>2</sup> Por ejemplo en caso de que la zona requiriera de mayor cantidad de agua, ésta se tendría que redistribuir, dejando otras colonias con menor población limitando el suministro de agua a horarios de servicio y tandeos. Los costos por el desarrollo unitario de un proyecto no llegan a subsanar el déficit que pudiera generar el conjunto de varios proyectos. El plan maestro contempla una visión integral de las cargas que se pudieran generar y sus consecuencias, para prever proyectos específicos para soportar la carga en la infraestructura y /o servicios urbanos.

los empleados de la zona y por el otro crea puntos de conflicto vial ya sea por presencia de manifestaciones y zonas deshabitadas en horarios fuera de oficina.

Las zonas comerciales suelen causar saturación en la vía pública, no solo en horarios de carga y descarga, sino que la presencia de vehículos es constante en la zona de mercados y en los corredores de talleres mecánicos.

La cercanía con en el Centro Histórico y su valor cultural urbano tanto en edificaciones como en su traza, hacen de esta zona un polo de desarrollo muy atractivo, tanto para los residentes como para la ciudad. Ubicada dentro de los límites de los perímetros A y B de la zona de monumentos del Centro Histórico de la Ciudad de México,<sup>3</sup> hace que se presenten atributos urbano-históricos que se reflejan en más del 50% del área de estudio.

Ilustración 1. Perfil del Corredor Reforma – Centro / Área de Estudio del PM / Delimitación del SAC AR



Fuente: (PMSACAR, 2016)

En los últimos 20 años las zonificaciones y las intensidades de construcción sobre el corredor Reforma han pasado de un 7.5 CUS a uno de 32 CUS. Asimismo, existe un potencial de metros cuadrados de construcción que no se han utilizado, o no se pueden utilizar. Basado en la normatividad vigente, se percibe una antigüedad en los instrumentos de desarrollo urbano que requieren de una actualización urgente.

<sup>3</sup> Límites establecidos en 1980 con la declaratoria de la “Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico”.

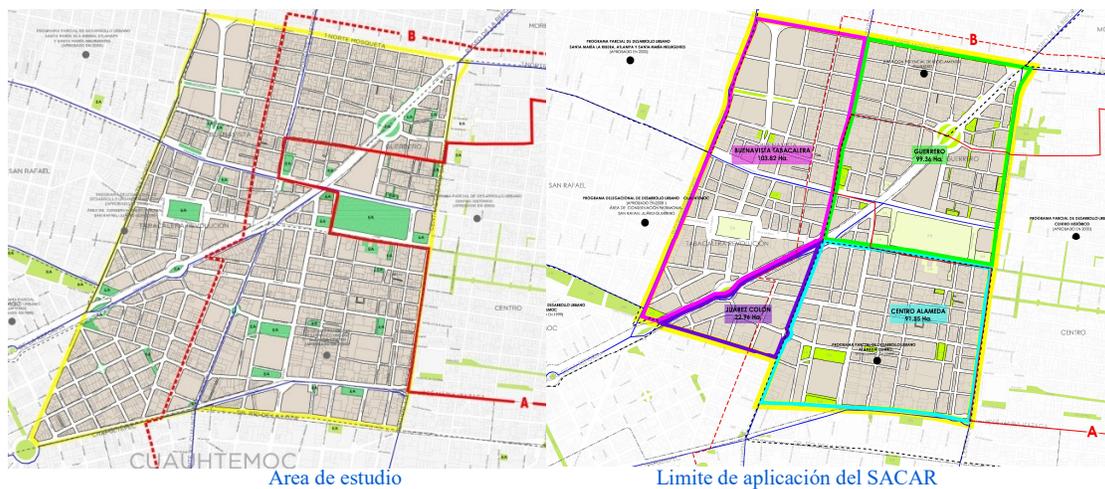
### 1.3 Lugar donde se realizo

El polígono de trabajo del PMSACAR se localiza en la Alcaldía Cuauhtémoc (antes delegación Cuauhtémoc) y aplica en las colonias Buenavista, Centro, Juárez, Guerrero y Tabacalera. El trabajo se concentro en detalle al interior del polígono sin dejar de lado la evaluación del entorno inmediato y su relación funcional dentro de la Ciudad.

El limite el polígono de aplicación, de menores dimensiones a la del área de estudio se delimito a dos condicionantes: primero, el Proyecto del Corredor Chapultepec (proyecto de asociación público–privada,APP), que concesionaria el aire en un segundo piso para uso peatonal y comercial sobre avenida Chapultepec, fuertemente rechazado por la ciudadanía y expertos en la materia; y segundo, la propuesta de elaboración de una Área de Gestión Estratégica en Av. Reforma que involucra parte de la colonia Juárez.

Para la elaboración y análisis de los documentos de trabajo en gabinete en oficina se presentaban avances en mesas de trabajo en las dependencias correspondientes según el tema a desarrollar. La participación ciudadana se vio reflejada en un festival urbano táctico que durante un mes aportaron su enfoque y demandas al plan.

Ilustración 2. Delimitación del área de estudio y limite de aplicación del SACAR



Fuente: (PMSACAR, 2016)

---

## 1.4 Duración de la actividad

En Octubre del 2014 se realizó la primera presentación al desarrollador inmobiliario, quien sería la parte contratante en convenio con la SEDUVI. En junio del 2015 se inició el trabajo durante el cual se realizaban mesas de seguimiento con los equipos de especialistas, representantes de dependencias según la orden del día, los coordinadores del plan por parte de la SEDUVI y integrantes de la iniciativa privada y ciudadanía. En Abril 2016 publicación se hizo la publicación del SACAR en Gaceta Oficial y se entregó el paquete completo del plan.

## 1.5 Equipo de trabajo

Para la elaboración del PMSACAR se contó con firmas especialistas en diferentes ramas de conocimiento. La coordinación estuvo a cargo de Espacio Urbano y Arquitectura S.C. encabezado por Arq. Xavier Hernández Benítez y Arq. Crispín López Gómez y los colaboradores Arq. Iván Rodrigo López Cafaggi/ Coordinador, Mtro. Alan Castillo Ferraez/ Sistemas de Información Geográfica (SIG), Mtro. Alfonso Leyva Garrido / Sistemas de Información Geográfica, Mtra. Angélica Martínez Sulvaran / Patrimonio Cultural, Mtra. Dení Ochoa Espinosa/ Normatividad y Diseño Urbano, Urb. Ricardo Coronado Altamirano/Movilidad, Arq. Fernanda Flores García/Arquitectura y Diseño Urbano, Erick Daniel Rocha López/ Analista y Diseño Grafico.

La elaboración del sistema de tasación estuvo a cargo del Mtro. Pablo Benlliure Bilbao y su grupo de especialistas.

El plan conto con los siguientes estudios específicos y colaboradores:

- ITT, INGENIERÍA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE  
Ing. Alberto Buzali C.  
Análisis de Movilidad Vial y Transporte
- ITDP, INSTITUTO DE POLÍTICAS PARA EL TRANSPORTE Y EL DESARROLLO  
Propuestas de Movilidad en el Espacio Público

- 
- HJM CONSULTORES  
Dr. Victor Hugo Hofmann  
Diagnóstico Social y Equipamiento
  - COLECTIVO NERIVELA  
Ana Luisa Ramírez Lacorte  
Diagnóstico Socio Cultural y Festival Urbano

Como jefe de taller, trabajé en la coordinación del plan maestro trabajando con el equipo multidisciplinario, entidades o instituciones de gobierno y participantes del programa, así como preparar y exponer avances en mesas de trabajo semanales.

Como colaborador, participé en elaboración de diagnósticos y análisis del territorio para así establecer las estrategias a partir de una estrategia urbana integral y la definición de proyectos estratégicos urbanos, lineamientos de diseño y elaboración del SIG.

### **1.6 Agentes públicos y/o privados**

La SEDUVI y sus distintas áreas como la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, el Jurídico de la Secretaría y los Asesores de Proyectos Urbanos formaron parte de una intensa retroalimentación y coordinación entre el equipo interdisciplinario y otras dependencias, como lo fueron la Alcaldía de Cuauhtémoc de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), la Secretaría de Movilidad (SEMOVI).

En mesas de trabajo se contó con la presencia de integrantes de dependencias de la Ciudad de México: Secretaría de Gobierno, Secretaría de Obras y Servicios, Secretaría de Desarrollo Social, Metrobús, Autoridad del Centro Histórico, Fideicomiso del Centro Histórico, Autoridad el Espacio Público, la sociedad civil y representantes de las colonias. También se contó con la presencia de desarrolladores inmobiliarios que tienen proyectos dentro del límite de aplicación del SACAR.

### **1.7 Metodología aplicada**

La elaboración del PMSACAR estuvo compuesta de la siguiente manera:

- 
- **Preliminares.** Etapa inicial de trabajo en la que se establecen los objetivos y requerimientos de apoyo y vinculación con las autoridades. Se realiza la recopilación información relevante, cartografía y documental así como la elaboración de planos base y bases de datos iniciales.
  - **Área de estudio y Normatividad Vigente.** Evalúa el papel asignado al territorio de estudio así como el impacto esperado por planes, programas vigentes, en operación o pendientes de ejecución.
  - **Introducción - Diagnostico.** Señalará las características de la zona de estudio y definirá su problemática y oportunidades de desarrollo derivadas de su localización. Se realiza mediante trabajo de campo, entrevistas con las autoridades y análisis en gabinete.  
Se detallan aspectos, funcionales, antecedentes históricos y procesos de ocupación, características socio económicas y físico ambientales, medio ambiente, paisaje urbano, concluyendo con un diagnostico- pronostico integrado.
  - **Imagen objetivo.** De acuerdo con el diagnostico se establecen las propuestas de ordenamiento físico desarrollados en y se determinan los objetivos para el ordenamiento y la estrategia en conjunto con las autoridades correspondientes. Se plantea una Imagen Objetivo como modelo de ocupación y aprovechamiento del territorio, se establecen las Políticas de mejoramiento, protección revitalización y desarrollo
  - **Estrategia urbana.** Se plantea la Estructura Urbana con usos y ocupación de suelo articulada en un sistema vial eficiente, propuesta para la reactivación urbana y el repoblamiento. Se plantea la necesidad de organismos operadores, lineamientos particulares y programas y proyectos prioritarios a corto, mediano y largo plazo ya sean de vialidad, transporte, vivienda, etc. Describiendo sus características generales y localización, incluyendo instancias y agentes corresponsables de su ejecución. Se generó un sistema de tasación que determina un pago compensatorio para la ejecución de la cartera de proyectos. Se presenta el soporte de instancias administrativas y responsables de gestión, aplicación y seguimiento.

Para generar mayor detalle al plan se trabajó a la par con especialistas en temas de: Análisis de Movilidad Vial y transporte, Propuestas de Movilidad en el Espacio Público, elaboración de un Diagnóstico Social y Equipamiento Urbano. Se realizó un festival urbano táctico que durante un mes de actividades y diálogos con la ciudadanía, se recabo información para la elaboración de un diagnóstico socio cultural y poder determinar acciones, programas y proyectos puntuales que demandaban los residentes.

Cada componente del plan ofrece líneas de investigación que cada uno de los integrantes del equipo multidisciplinario desarrolló según su campo de especialidad. Parte fundamental para la elaboración del plan, consintió de sesiones y mesas de trabajo entre los integrantes del equipo, en este proceso de retroalimentación se enriquece el contenido del producto final.

Como parte del trabajo además del trabajo de investigación, se realizaron encuestas, diálogos con jefes de colonia y representantes de comunidad, conteos de movilidad no motora y peatonal, así como un estudio de ingeniería de tránsito con un inventario de movimientos vehiculares, servicio en la red vial y sus intersecciones.

Todo bajo la supervisión de la SEDUVI y la colaboración de dependencias en mesas de trabajo colaborativas con dependencias y agentes interesados.



Fuente: (PMSACAR, 2016)

---

## **1.8 Forma de financiamiento o sostenimiento de la actividad**

La SEDUVI aprovechando el interés de desarrolladores inmobiliario de hacer proyectos en la zona logró conformar convenio en el que se encargarán del financiamiento del PMSACAR. Esto en el marco de pagos por contribución de mejoras/ pagos compensatorios por los desarrollos que se pretendían hacer. Los pagos se realizaron en estimaciones mensuales conforme al avance de cada uno de los estudios, con previa autorización de la coordinación de la SEDUVI.

---

## II. SÍNTESIS DEL PLAN

El **Plan Maestro del Sistema de Actuación por Cooperación Alameda Reforma (PMSACAR)** ubicado de la Alcaldía Cuauhtémoc del Ciudad de México es el resultado de un trabajo colaborativo entre las instancias de gobierno, particulares, especialistas y la sociedad que busca un beneficio para la ciudad y los ciudadanos.

Con la finalidad de aprovechar su ubicación y aprovechar las ventajas urbanas que presenta, se propone un proceso de renovación que fortalezca el arraigo de la población residente, poner en valor los inmuebles patrimoniales, mejorar la oferta de vivienda incluyente, atender las necesidades de la población flotante, establecer lineamientos para una movilidad equitativa, mejoramiento de equipamientos, servicios e infraestructura, enriquecer un sistema de espacios públicos y microambientes en contexto de seguridad y empleo.

### 2.1 Introducción

La zona en la que está delimitado el plan presenta un proceso de renovación urbana y repoblamiento moderado, superando un periodo de pérdida de población. Los sismos de 1985, el deterioro de la edificación, cambios de uso de suelo habitacional a comercial y bodegas y la inseguridad son causas probables de este periodo. Sin embargo, a la luz de este nuevo siglo se ha generado un despertar colectivo en el que inversiones inmobiliarias, proyectos de ciudad han coincidido. La remodelación del Paseo de la Reforma, la Alameda Central, el Monumento a la Revolución, la Biblioteca México en La Ciudadela, proyectos de la ciudad para los ciudadanos, han generado expectativas de desarrollo por lo que es necesario garantizar un desarrollo urbano equitativo.

El PMSACAR promoverá la construcción de vivienda, aprovechando la dotación de equipamientos, infraestructura y sistemas de transporte público. En este sentido, es necesaria la renovación de los equipamientos y modernización de las redes de infraestructura básicas en miras a un desarrollo futuro. Se deberá salvaguardar los inmuebles y espacios con valor patrimonial y/o artístico. Todo lo anterior en armonía en un conjunto de espacios públicos que tengan lineamientos de diseño incluyentes y seguros para el encuentro y disfrute de los residentes y visitantes.

---

## Antecedentes jurídicos

La realización del Sistema de Actuación por Cooperación se fundamenta en la actual legislación urbana de la Ciudad de México. Es así que para la constitución de un SAC se fundamenta en la legislación urbana de la Ciudad de México, tal y como lo marca:

**I.** El 29 de Enero de 1996, se publicó la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF), en la cual se establecen los Sistemas de Actuación, mediante los cuales tanto los particulares como la Administración Pública del Distrito Federal, podrá llevar a cabo la aplicación de programas en los polígonos de actuación.

**II.** Que la Ley limitaba los Sistemas de Actuación para la Ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano, exclusivamente en Polígonos de Actuación.

**III.** Que el 4 de Junio de 1997, se expidió el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual omitía reglamentación respecto de los Sistemas de Actuación que mencionaba la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1996.

**IV.** Que el 29 de Enero de 2004 se publicó el nuevo Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual contemplaba diversas disposiciones aplicables a los Sistemas de Actuación implementados bajo la Ley de Desarrollo Urbano de 1996.

**V.** Que el 15 de Julio de 2010 se publicó la nueva Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cual cambia de manera substancial la forma en que se aplican los Sistemas de Actuación.

La ley antes mencionada establece dentro de su exposición de motivos que:

*“La Ciudad de México es un asentamiento humano en cambio continuo, que responde y se adapta a las circunstancias, económicas y sociales que demandan los diversos agentes que conforman el espacio urbano, mismas que no siempre están en concordancia con las normas producidas por el sistema de planeación urbana del Distrito Federal.*

---

*Sostiene la necesidad de implementar un nuevo ordenamiento que atienda las necesidades, demandas y complejidad vigentes que en materia de desarrollo urbano presenta esta gran urbe, un ordenamiento que contemple una simplificación administrativa...”*

VI. Que el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de 2004, continúa siendo aplicable a la Ley de Desarrollo Urbano vigente en cuanto no se oponga a la misma.

### **Fundamentación Jurídica**

“ De conformidad al numeral 122 Apartado C, Base Segunda, fracción II inciso B) de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México tiene la facultad de ejecutar las leyes que expida la Asamblea Legislativa, mediante la expedición de normas de carácter general para hacer cumplir su exacta observancia:

- **Artículo 122**

Asimismo, la fracción II del artículo 8, las fracciones I, II, VI y XIII del artículo 12, la fracción II del 67 y el 90 del **Estatuto de Gobierno del Distrito Federal**, determinan como autoridad del Distrito Federal al Jefe de Gobierno, su facultad para expedir acuerdos, los principios que rigen la organización política y administrativa y el refrendo que debe tener el acuerdo que se expida, preceptos que son del tenor literal siguiente:

- **Artículo 80.- Artículo 12.- Artículo 67.- Artículo 90.-**

En este mismo sentido, el artículo 5 de la **Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal**, en congruencia con la Constitución Política y el Estatuto de Gobierno, establece que el Jefe de Gobierno debe ejecutar las leyes proveyendo en el ámbito de su competencia lo conducente para su debida aplicación, arábigo que en su parte conducente a la letra dice:

- **Artículo 50.- Artículo 14.-**

---

Para ejercer sus atribuciones el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, se auxiliará de las Dependencias del Distrito Federal, entre ellas la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual despachará lo relativo a la reordenación y desarrollo urbano, así como la promoción inmobiliaria**, de conformidad a lo dispuesto por los arábigos 14, 15 fracción II y 24 fracción fracciones VI, IX, X y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, como se transcribe a continuación:

- *Artículo 15.- Artículo 24.-*

De lo anterior se colige que el Jefe de Gobierno debe ejecutar desde su ámbito de competencia las leyes que expide la Asamblea de Legisladores del Distrito Federal con auxilio de las Dependencias correspondientes, **en el caso particular, le corresponde ejecutar la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en consecuencia la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** establece que;

- *Artículo 2.- Artículo 7. Artículo 48 Artículo 63. Artículo 77.*

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México está facultada para emitir y dictaminar los sistemas de actuación que 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, en concordancia con el artículo 81 que menciona;

- *Artículo 81. Artículo 117. Artículo 118. Artículo 119.”*

## **Antecedentes de planeación**

### **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1987**

---

Estableció para la zona Corredores Urbanos de Servicios (CS) con intensidades de hasta 7.5 veces el área de terreno<sup>4</sup> (CUS), a lo largo de las avenidas Reforma, Juárez y corredores con CUS 3.5, sobre Avenida Chapultepec y Balderas; el programa proponía densidades habitacionales de 800 hab./ha en el conjunto habitacional Mascota, mientras que el resto de la zona contaba con la zonificación H4S, habitacional con servicios en densidades de 400 hab./ha., permitiendo la industria mezclada en la parte cercana a la Av. Arcos de Belén en zonificación H4IS.

### **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997**

Modifica la nomenclatura a niveles y porcentaje de área libre; transformando CS en HM 10/25 en parte de la colonia Juárez que es equivalente a un CUS 7.5. Sobre Paseo de la Reforma establece, mediante norma complementaria, la zonificación HM25/40 (CUS 15) de Av. Bucareli al Circuito Interior y HM 6/35 (CUS 3.9) en el tramo entre Av. Hidalgo y Bucareli; la zona norte de la Avenida Hidalgo se zonifica con HM 12/40 (CUS 7.2).

Las zonas habitacionales se proponen como HC, Habitacional con Comercio en planta baja, en las variables HC 4/25, HC 6/25 y HC 8/25 y HM 5/40/90 (CUS 3) en la Colonia Juárez, con vivienda mínima de 90 m<sup>2</sup>. Adicionalmente en las colonias Buenavista y Tabacalera se señalan zonas H 3/20 Habitacional (CUS 2.4).

Se delimita el polígono del Programa Parcial Alameda para la zona delimitada por Eje Central Lázaro Cárdenas, Artículo 123, Balderas y Av. Juárez.

Los programas de desarrollo urbano que establecen las normas vigentes en materia de uso de suelo, potencial constructivo y normas particulares son:

- **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc 2008** (PDDUCUAUHTEMOC, 2008)
- **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda 2000** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (PPDUCA, 2000)

---

<sup>4</sup> La normatividad de la Ciudad de México denomina la intensidad de construcción (veces el área del terreno) con el término Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

- 
- **Programa Parcial de Desarrollo Urbano delo Centro Histórico** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc 2000 (PPDUCH, 2000), con un decreto de modificación en 2010 (PPDUCH, 2010)

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2008 de la Delegación Cuauhtémoc plantea para lotes con frente a la Av. Reforma HM 40/20, con un CUS 32, siendo de los más altas de la ciudad, sin embargo en su tabla de compatibilidad se prohíben usos compatibles en el corredor.

La colonia Tabacalera presenta HM 25/20 (CUS 20) con corredores con zonificaciones HM 18/20 (CUS 14.4) a HM 10/20 (CUS 8) con frente a la Plaza de la República y el frente de la Av. Juárez e Independencia.

## Objetivos

El PMSACAR está delimitado en una zona de la Ciudad de México con incontables atributos urbanos; éste busca promover el repoblamiento y el arraigo de los residentes, a través de corredores, centros de barrio con usos mixtos y enriquecer el espacio y la vida pública con proyectos urbanos estratégicos, salvaguardando el valor patrimonial cultural urbano que presenta la ciudad y sus ciudadanos. Polo que busca:

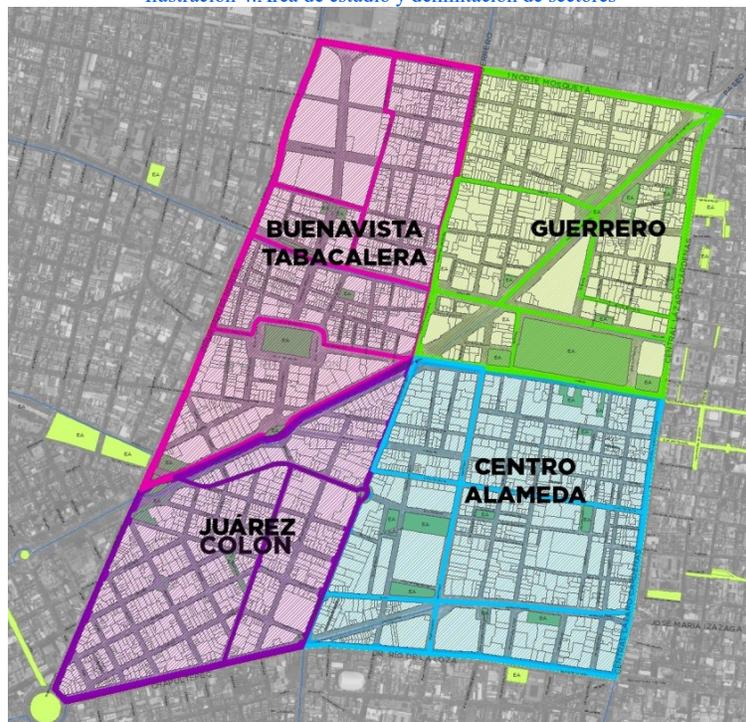
- Elaborar un plan integral que oriente y ordene el desarrollo urbano de la zona,
- Proponer un ordenamiento y aprovechamiento del suelo a partir de la zonificación vigente,
- Identificar los problemas y oportunidades de los aspectos físico territorial, económico, social, ambiental y cultural.
- Proponer las políticas y estrategias de ordenamiento, mejoramiento y protección requeridas, atendiendo a un ordenamiento físico-urbano y al mejoramiento ambiental.
- Desarrollar un instrumento de gestión y promoción del SAC con la coordinación y la colaboración de agentes públicos que permita fomentar, regular las inversiones públicas y privadas y la gestión de los recursos.

- Proponer condiciones físico-urbanas que mejoren la convivencia ciudadana y establecer lineamientos de desarrollo urbano, considerando las diversas funciones urbanas de la zona de estudio y para la definición de las obras de integración y mitigación necesarias que apoyen la conformación de espacios con mayor riqueza urbana.
- Puntualizar programas, proyectos y obras prioritarias en corto y mediano plazo.
- Instituir un Sistema de Tasación (ST) para la recuperación equitativa de las plusvalías generadas por las inversiones públicas y privadas.

## 2.2 Área de Estudio

Se delimitó un área de estudio inicial que cuenta con 398.71 ha, 3,601 lotes y una superficie lotificada de 2,608,700 m<sup>2</sup>, las edificaciones dentro de este polígono presentan una superficie construida de 6,640,657 m<sup>2</sup>, lo que implica un CUS de 2.55. Para el análisis del área se dividió en cuatro sectores: Sector Buenavista Tabacalera, Sector Guerrero, Sector Centro Alameda y Sector Juárez Colón como se muestra a continuación.

Ilustración 4. Área de estudio y delimitación de sectores



Fuente: (PMSACAR, 2016)

---

## Planeación Vigente

El PMSACAR integra aspectos relevantes y propuestas de los siguientes documentos en materia de planeación urbana:

### **Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018**

En su eje relativo a la Habitabilidad y Servicios, Espacio Público e Infraestructura promueve un desarrollo a una ciudad dinámica, compacta, policéntrica y equitativa. Una ciudad que potencie las vocaciones productivas y fomente la inversión, y que contemple una planeación urbana y un ordenamiento territorial a partir de una visión metropolitana y sustentable.

### **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc**

El programa aborda el Ordenamiento Territorial, mediante la definición de: La Estructura Urbana compuesta por Corredores urbanos, Centros urbanos concentradores de servicios, Sub-centros urbanos y Centros de barrio; delimita 5 polígonos sujetos a Programas Parciales y la Delimitación de las Áreas de Actuación. Obedece a las políticas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Programa General de Desarrollo Urbano 2003. Establece la zonificación y los usos de suelo y se acompaña de las Normas de Ordenación vigentes.

### **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda**

Propone la construcción de una nueva centralidad, así como la atención a las necesidades de los residentes. Por lo que es necesario un repoblamiento de la zona, la conservación de sus monumentos históricos y artísticos incluida la estructura urbana, la revitalización de la base económica y social, el mejoramiento y ampliación de los servicios públicos, así como la participación de la comunidad para la toma de decisiones.

### **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico**

Busca enfrentar el deterioro de las condiciones de vida de los habitantes y visitantes del Centro Histórico, así como detener la degradación del entorno urbano y sus valores

---

patrimoniales. Establece cuatro ejes estratégicos 1) Recuperación del Patrimonio Histórico y Cultural. 2) Fortalecimiento de la función habitacional. 3) Promoción y/o consolidación de actividades económicas diversificadas. 4) El reordenamiento del espacio público y su uso.

### **Plan de manejo del Centro Histórico**

Definen las líneas estratégicas de mediano y largo plazo para la conservación y sostenibilidad del Centro Histórico, a la vez que se centra en acciones viables para el corto plazo, inscritas en una perspectiva integral y de largo alcance. Establece las siguientes líneas estratégicas: Revitalización urbana y económica, Habitabilidad, Patrimonio, Movilidad, Prevención de riesgos, Vida ciudadana.

### **Programa Integral de Movilidad 2013-2018**

Establece diez principios: Seguridad, Accesibilidad, Eficiencia, Igualdad, Calidad, Resiliencia, Multimodalidad, Sustentabilidad y bajo carbono, Participación y corresponsabilidad social, e Innovación tecnológica. Bajo los cuales se aplicaran en 6 ejes estratégicos. Sistema Integrado de Transporte (SIT), Calles para todos, Más movilidad con menos autos, Cultura de Movilidad, Distribución eficiente de mercancías y Desarrollo Orientado al Transporte.

## **2.3 Diagnostico y evaluación urbanística de la situación actual**

Se elaboró un diagnostico integrado a partir de levantamiento en campo, fuentes oficiales, estudios específicos por tema realizados por los equipos y colaboradores, mesas de trabajo e información específica aportada por la dependencia o agente involucrado.

Como síntesis del área de estudio de 398.71 ha presenta las siguientes características y problemáticas las cuales enfrenta:

### **Normatividad**

- La normatividad vigente en el área de estudio proviene de instrumentos realizados hace 15 años y requiere ser actualizada.

- 
- En los últimos 25 años el CUS ha incrementado de 7.5 a 32 (40 niveles) con frente a la Av. Paseo de la Reforma y de CUS 3.9 a 15 en la Colonia Tabacalera alcanzando hasta los 25 niveles al interior de la colonia.
  - La formalización de la propiedad es deficiente, lo cual obstaculiza la realización de proyectos de rescate y renovación de edificaciones sin aparente propietario.

### **Población**

- Existen 47,500 hab. que se distribuyen de las siguiente manera: Sector Guerrero 37%, Sector Alameda 28%, Sector Buenavista 22% y Sector Juárez Colón 14%.
- Se han perdido más de 4,000 hab. residentes desde 1990.
- La densidad de población residente es de: 123 hab./ha promedio.
- Se registran mas de 8,500 unidades económicas, con 91,300 empleos estimados distribuidos por sector: 54% Centro Alameda, 18% Buenavista Tabacalera, 16% Juárez Colón y 12% Sector Guerrero.

### **Usos de Suelo**

- Se identificó atributos de 3,601 predios en un sistema de información geografica.
- La edificación construida representa 2.5 veces el área del terreno, sin embargo la norma permite hasta 6.5 veces área de terreno.
- Estimaciones indican que los nuevos desarrollos generarán una población flotante de 27,036 nuevos empleos estimados de los cuales el 93.7% ocuparan oficinas y el 6.3% por comercio. Podría haber 7,476 nuevos residentes habitando 2,508 viviendas.
- 28% del suelo es habitacional y/o habitacional mixto.
- 26.28 %. Equipamientos y Servicios privados.
- 63% de los lotes son menores a 500 m<sup>2</sup>.
- 26.5 ha se encuentran subutilizados por uso o estado físico del inmueble dentro del predio.

---

## **Vivienda**

- El porcentaje de viviendas deshabitadas es de 22.2% y representan 4,692 viviendas; 1,713 en Sector Centro Alameda, 1,130 Sector Guerrero, 982 Sector Tabacalera y 867 Sector Juárez Colón.
- La mayor concentración de viviendas deshabitadas se da alrededor de equipamientos con cobertura regional.
- Los sectores más poblados son: Guerrero y Centro Alameda, los cuales demandan una renovación urbana integral e instrumentos de mejoramiento a la vivienda.

## **Mercado inmobiliario**

- Presenta uno de los mercados inmobiliarios más dinámicos de la ciudad,
- Las tasas de capitalización del comercio y de las oficinas son superiores a la de la vivienda.
- Se puede pronosticar la continua sustitución de la vivienda popular por comercios, oficinas y vivienda para mayores ingresos.

## **Equipamiento y servicios urbanos**

- 26.28% del uso del suelo corresponde a equipamientos y servicios.
- Hay una alta presencia de equipamientos administrativos de carácter federal: Oficinas de la Procuraduría General de la Republica, Secretaría de Administración Tributaria, Secretaría de Desarrollo Social, y la Secretaría de Gobernación.
- Se genera zonas deshabitadas al final del horario laboral.
- La dotación de equipamientos educativos básicos y de nivel superior responde a las demandas de la población flotante de la zona
- Hay una oferta de servicios privados de nivel superior que atraen 25,000 alumnos.
- La oferta espacio abierto por habitante es de 3.64 m<sup>2</sup>/hab.
- Hay presencia de servicios privados de salud y sólo un centro de salud público
- Existe un déficit de equipamientos de asistencia social.

- 
- Existe una amplia oferta de equipamientos culturales y recreativos que ocupa 10.32 ha, 3.95% del suelo.
  - Se presenta un constante deterioro y antigüedad en las instalaciones de mercados de abasto y artesanías, escuelas de nivel pre escolar, primaria y secundaria.

### **Infraestructura**

- La red de agua potable de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con una longitud de 765.08 km, en donde el 8.56% corresponde a la red primaria y el 91.44% a la red secundaria; teniendo como fuente de abastecimiento los Pozos de la red Centro.
- Dentro del polígono se presenta una factibilidad hidráulica en el 90.72%, 4.24% con factibilidad condicionada a reforzamiento menor y 5.04% sin factibilidad. No se cuenta con pozos por lo que el más cercano es el pozo Alameda Santa María.
- La red de drenaje de la delegación cuenta con un sistema de colectores con un sentido de escurrimiento Poniente-Oriente y Sur-Norte.
- En materia de alumbrado público, se realizaron obras de modernización de la red eléctrica subterránea en las colonias Juárez, Tabacalera y Centro además de trabajos de introducción de líneas de alta tensión para las colonias Tabacalera, Centro, parte de Guerrero y el oriente de la Juárez.
- La cobertura de servicios de infraestructura es del 98% de viviendas habitadas particulares con disponibilidad de agua, luz eléctrica y drenaje.
- El servicio con mayor nivel de cobertura es el de luz eléctrica mientras que el de mayor deficiencia es el de drenaje con un deterioro del 50% de su red.

### **Estructura vial y movilidad**

- Se presenta una estructura vial de traza ortogonal, con la excepción de la diagonal de la Av. del Paseo de la Reforma, eje que establece una conectividad de todos los sectores del área de estudio.
- El área de estudio atrae 312,350 viajes y emite 282,404 viajes hacia el resto de la ciudad.

- 
- El principal modo de transporte de los viajes atraídos y generados es el Transporte Público 71.1% y 76.9%, respectivamente.
  - En el desglose del reparto modal del transporte público, predominan los microbuses, con 42.1%.
  - El principal motivo para los viajes atraídos, es el trabajo con 178,380 viajes, 57.1% del total. En el caso de los viajes generados, es el regreso a casa 196,496 viajes, 68.1%.
  - El conjunto de sistemas de transporte público presenta una cobertura al 100% dentro del área. Se cuenta con la presencia del Ferrocarril Suburbano, Metro, Metrobús, Trolebús, Ecobús y múltiples líneas de colectivos, camiones y microbuses.
  - La línea de metro que moviliza diariamente mayor flujo de pasajeros hacia y desde la zona de estudio, es la Línea 1, con 133,944 pasajeros. La estación con mayor contribución es Insurgentes con 63,152 usuarios diarios.
  - La estación de Metrobús con mayor acumulación, es Insurgentes de la Línea 1, con 20,457 pasajeros diarios.
  - Existen 3 Centros de Transferencia Modal (CETRAM) considerados por la Secretaría de Movilidad (SEMOVI), con influencia cercana al área de estudio: Chapultepec, Oaxaca (Metro Insurgentes) y San Antonio Abad. También se reconocen 3 principales nodos concentradores de transporte: Buenavista, Hidalgo y Balderas.
  - La integración intermodal en los CETRAM y nodos es deficiente, ya que no se tiene un diseño de integración física, operativa, informativa o estructural.
  - Se censaron un total de 29,272 cajones en predios privados y estacionamientos públicos. 9,221 cajones en edificios de oficinas, sobre el corredor Reforma.
  - 6,746 cajones en estacionamientos de comercios, centralizados en la colonia Tabacalera.
  - Se contabilizan 7,967 cajones en la vía pública distribuidos por todo el polígono.
  - 109 estacionamientos catalogados como públicos cuentan con un total de cajones de 7,018.
  - Se detectaron 8 sitios de taxis, 4 de ellos se encuentran ubicados en Buenavista.

- 
- La zona ha sido receptora de las principales inversiones en infraestructura de las políticas de movilidad no motorizada de la ciudad.<sup>5</sup>
  - Dentro del área de estudio el sistema Ecobici cuenta con 43 estaciones en el área de estudio, siendo las de mayor demanda de viajes la de Estación Buenavista y las estaciones a lo largo del corredor Reforma-Juárez. El sector Guerrero no cuenta con estaciones. Diario se generan en promedio 4,598 viajes, y se atraen 5,071, mientras que 1,732 viajes se realizan al interior del mismo.
  - La movilidad peatonal se da sobre las vialidades primarias, siendo sus intersecciones, los principales puntos de aglomeración, especialmente los del Paseo de la Reforma.
  - Los principales puntos de conflicto a la movilidad peatonal se presentan en cruces sobre la Av. de los Insurgentes, Eje Central Lázaro Cárdenas, Av. Paseo de la Reforma, Puente de Alvarado-Hidalgo, Guerrero-Bucareli e Izazaga.
  - Del total de 158.5 ha de las calles, banquetas y camellones del área de estudio el 27.7 % de encuentran en mal estado.

### **Patrimonio**

- Los inmuebles susceptibles al Patrimonio Cultural Urbano se encuentran a sujetos a instrumentos jurídicos a nivel federal y local; Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (LFMZAAH, 1972) y Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF, 1996 / 2010)
- Se identificaron 1,216 predios que contienen inmuebles/fichas catalogados como Patrimonio Cultural Urbano, lo cual representa el 33.7% de los lotes y el 42.5% del área lotificada.
- Parte del Área de Conservación Patrimonial fue construida durante el siglo XX y carece de mantenimiento.
- La carencia de información e incentivos para propietarios de inmuebles patrimoniales y la inflexibilidad en la normativa limita las posibilidades de

---

<sup>5</sup> Reflejado en proyectos de ciclovías sobre Av. Paseo de la Reforma, Avenida Chapultepec, Doctor Río de la Loza, Arcos de Belén, Sistema de Ecobici, bici estacionamientos en el espacio público, paseos en fin de semana y calles compartidas.

---

proyectos que tengan impacto a nivel urbano, en términos económicos, sociales y paisajísticos, y no solamente a nivel individual.

- Es necesaria la actualización del catálogo de monumentos históricos y artísticos (competencia del INAH y del INBA) y del catálogo de inmuebles de valor urbano arquitectónico (competencial SEDUVI).
- 255 inmuebles catalogados, están subutilizados y/o abandonados estos representan el 21% del total.

### **Medio ambiente**

- En los espacios públicos se presenta una intensa vida pública. Destaca por presentar áreas de comercio en vía pública, refugios para personas en situación de calle y corredores con presencia de sexoservidoras. Los principales corredores con estas actividades son: Sector Buenavista Tabacalera: Calle Zaragoza, Puente de Alvarado, Bernal Díaz, Carlos J. Meneses y Madrid. Sector Guerrero: Calle 2 de Abril, Zarco, Héroes y Puente de Alvarado. Sector Centro: Alameda Balderas, Tolsá, López, Niños Héroes y Enrico Martínez Sector Juárez: Colón Londres.
- Las áreas verdes están compuestas por: parques, jardines públicos, camellones y glorietas, de los cuales se tiene un aproximado de 15 ha y 61,191 metros lineales de arbolado.
- La contaminación del aire es producto principalmente de las emisiones generadas por el transporte.
- La contaminación por ruido se ubica sobre las avenidas y ejes principales, áreas de comercio informal y comercio formal con uso de bocinas.
- La contaminación del agua surge como producto de las actividades habitacionales, comerciales, micro industriales y de servicios, lo que dificulta su reutilización mediante programas de infiltración de agua al subsuelo.
- Existe la presencia de tiraderos irregulares de basura, con mayor presencia el sector Guerrero.

---

## **Riesgo**

- El área de estudio se encuentra en una zona de alta intensidad sísmica.
- Esta atravesada por una falla geológica que va de sur poniente al nororiente, lo anterior hace necesarias características específicas de diseño y medidas de mitigación de riesgos.
- En cuanto a los riesgos químicos se presentan por la presencia de gasolineras, así como por el paso de la red de gas natural por las vialidades primarias de las colonias Guerrero y Buenavista.
- Los riesgos socio organizativos se dan por la presencia de grandes aglomeraciones de personas sobre el espacio público.
- La existencia de viviendas plurifamiliares y vecindades en estado deteriorado, implican condiciones de riesgo para los habitantes.

## **Situación Tendencial**

El SACAR plantea un conjunto de estrategias, lineamientos y proyectos urbanos con la finalidad principal de revitalizar su ámbito urbano. De no implementarse, el potencial urbano de la zona podría continuar subutilizado, el bajo crecimiento poblacional o el deterioro de los inmuebles catalogados y el paisaje urbano continuaran en un desarrollo urbano aletargado.

Es probable que de no generar una estrategia acorde a la situación que presenta la zona:

- El desarrollo inmobiliario seguirá limitado a la Av. Paseo de la Reforma, perdiendo la posibilidad de una captación de recursos para la renovación urbana.
- Continuará la sustitución de la vivienda por comercios y oficinas, provocando el desplazamiento de población residente.
- El uso de suelo habitacional seguiría perdiendo valor ante usos de suelo aparentemente más rentables.
- Los proyectos de mejoramiento urbano por parte del sector público carecerán de un enfoque integral sobre el desarrollo de la zona.

- 
- Las oportunidades de reactivación urbana en el interior de las colonias o el impulso a las plantas bajas activas podrían perderse.
  - Los nuevos desarrollos mantendrán una predilección de solo destinar un 30% al uso habitacional.

Cabe mencionar que con una proyección de crecimiento tendencial como lo viene dando, el área de estudio pasaría de 50,847 hab. a 52,618 hab. en el 2020 y para el 2030 de 56,346 hab. Sin embargo se espera que con los nuevos desarrollos en proyecto se generen 2,091 viv. y sumando la ocupación de vivienda deshabitada 4,692 viv. con 3 hab. por vivienda la zona capte 21,552 nuevos habitantes, total estimado 72,399 hab.

Para el 2015 se estima que hay 91,302 hab. de población flotante en el área de estudio, sumando la esperada por los nuevos desarrollos con 29,433 hab. estimados, la población flotante sería de 120,745 hab. en la zona por motivo de empleo. Los principales impactos se verían en la sobre carga en los servicios urbanos, infraestructura y movilidad.

## **2.4 Imagen Objetivo del Área de Estudio**

La propuesta del PMSACAR es fomentar la diversidad social y económica a través de los usos mixtos, mantener la vitalidad de la zona y atraer nuevos residentes impulsando el repoblamiento, aprovechando los servicios urbanos existentes y ofertar vivienda a distintos tipos de consumidores y estratos sociales, todo bajo un contexto urbano equitativo.

Para el desarrollo del plan (PMSACAR, 2016) se buscará cumplir con los siguientes objetivos, tal como se enuncia a continuación:

Revitalizar el ámbito de aplicación del SAC AR para promover el fortalecimiento de esta centralidad de manera incluyente y sustentable, a través de la realización de proyectos y obras tendientes a la renovación y reordenación del territorio, a partir de un modelo incluyente y equitativo para todos los actores involucrados.

Promover el desarrollo de proyectos públicos y privados conforme a las disposiciones aplicables derivadas de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes para la zona, utilizando para ello los instrumentos que permite la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento para propiciar el repoblamiento plural, equitativo e incluyente, al elevar la densidad promedio de

residentes y priorizando los usos habitacionales, evitando el desplazamiento de sus habitantes mediante la promoción de acciones que generen su permanencia y pertenencia, asegurando el equilibrio en la distribución de los usos del suelo, promoviendo el desarrollo de vivienda en sus distintas modalidades.

Llevar a cabo proyectos y obras para el mejoramiento de los equipamientos existentes en la zona como son: de la administración pública, de educación y cultura, de comercio, de salud y asistencia, de deporte y recreación, de traslado y de transporte.

Realizar proyectos, obras, acciones e inversiones para promover la conservación, restauración y puesta en valor de los inmuebles y zonas con valor artístico o patrimonial.

Establecer e implementar lineamientos específicos de diseño urbano, ordenamiento del espacio público, áreas libres, áreas verdes, banquetas, cruceiros, mobiliario urbano, iluminación exterior y demás componentes urbanos que afecten el uso y disfrute colectivo del área.

Proyectar y ejecutar obras de reforzamiento de infraestructura básica en materia hidráulica, sanitaria, de energía y de comunicación en el ámbito de aplicación del SAC Alameda-Reforma (p.173).

## Ordenamiento físico y renovación urbana

Para delinear los alcances del SACAR se establecieron siete líneas estratégicas y sus alcances las cuales se enuncian a continuación:

<b>REACTIVACIÓN URBANA</b>	- Bolsa de usos de suelo e intensidad de construcción
	- Relocalización de CUS
	- Proporción de mezcla de usos
	- Sistema de tasación y captación de plusvalías
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	- Red de espacio públicos
	- Nuevos Espacios públicos
	- Recuperación de espacios complementarios a la red de espacios públicos
	- Renovación de calles para ampliar la oferta de metros cuadrados de espacio público
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Calle de reactivación</li> <li>Calle de comercio especializado</li> <li>Calle de conservación barrial</li> <li>Calle con comercio formal en espacio público</li> <li>Calle con prioridad peatonal</li> </ul>
- Calle con prioridad peatonal	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Censo y reubicación del comercio en vía pública</li> <li>Zona para food trucks</li> <li>Horarios de carga y descarga</li> </ul>	

	Mejoramiento de la imagen urbana Parklets
<b>MOVILIDAD</b>	- Cruces seguros prioritarios
	- Ampliación de Programa de Ecobici
	- Puntos de intercambio modal / SIT
	- Perímetros de parquímetros
	- Red de estacionamientos
<b>REPOBLAMIENTO Y ARRAIGO</b>	- Rehabilitación de vivienda plurifamiliar
	- Rehabilitación de vecindades
	- Rehabilitación de vivienda catalogada
	- Ocupación de vivienda deshabitada
	- Nuevos desarrollos de vivienda asequible
	- Regulación de tenencia
<b>RESCATE DEL PATRIMONIO URBANO</b>	- Patrimonio edificado: proyectos específicos
	- Calle museo
	- Centro cultural Ciudadela
	- Rutas culturales
	- Actualización del catálogo de inmuebles con valor patrimonial
	- Programa de restauración de espacios escultóricos
<b>MEDIO AMBIENTE</b>	- Recuperación y creación de áreas verdes
	Huertos urbanos en vecindades y escuelas
	Creación de áreas verdes y arbolado
	Azoteas verdes
	- Mitigación de contaminación sonora
	Peatonalización de calles
	Control de contaminación sonora en locales comerciales
	Red de monitoreo de ruido ambiental
- Manejo de residuos sólidos	
- Prevención de riesgos	
<b>EQUIPAMIENTO</b>	- Mejora a la educación básica
	- Incremento de la oferta cultural
	- Mejoramiento y transformación de mercados públicos
	- Inclusión de STCM con el entorno
	- Espacios recreativos
	- Cobertura de espacio deportivo
	- Reutilización
- Impulso a la dinámica social	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	- Red de agua potable
	- Red de agua tratada
	- Red de drenaje
	- Red eléctrica
	- Red de gas
	- Voz y datos

Alineado a estos ejes se plantea propuesta urbana conceptual generada a partir de los siguientes conceptos:

---

**Estructura Urbana.** A partir de Corredores de Desarrollo urbano con usos mixtos, aprovechando la red de transporte urbano masivo con la que se cuenta se podrán incrementar las densidades de construcción e intercambio de uso de suelo, Corredores de Barrio ligados al equipamiento urbano básico, Corredores Temáticos en zonas especializadas en la venta de productos servicios o actividades específicas.

**Usos de suelo.** Se establecerá un mecanismo de transferencia de potencial cuyas zonas de recepción se localizarán en corredores metropolitanos. Complementario a este mecanismo se establecerá una bolsa de intercambio de usos de suelo.

**Sistema de centros de barrio y microambientes.** Se propone un a red de microambientes y centros de barrio que construyan una vida barrial y mas actividad social. Esta se enlazara mediante una intensa red peatonal, integrada por calles peatonales, de preferencia peatonal y zonas de baja velocidad. Se generarán instrumentos para ampliar y mejorar la oferta de áreas verdes.

**Equipamiento e infraestructura comunitaria.** Se modernizará el equipamiento urbano básico público y se llevará a cabo el mejoramiento de la infraestructura y servicios urbanos.

**Sistema de vialidad.** Se plantea un rediseño de la red vial para incentivar una movilidad equitativa, con un diseño de calle que da preferencia a la movilidad no contaminante. En una estructura vial con prioridad para el transporte público, movimientos peatonales y que se desincentive el uso del vehículo particular. Integrada por vialidades de cruce en el perímetro y circuitos internos para la movilidad vehicular en velocidades menores a 30 km/h.

**Gestión y coordinación.** Sera necesaria la creación de un Fideicomiso, que en conjunto con un Organismo Operador estén encargados de dar seguimiento de las propuestas urbanas y su coordinación con instancias ejecutoras de proyectos específicos. Se plantea que los costos de inversión que la zona requiere se puedan programar con lo establecido en el plan esto bajo la supervisión de un Comité Técnico y un Comité de Vigilancia, Seguimiento y Evaluación.

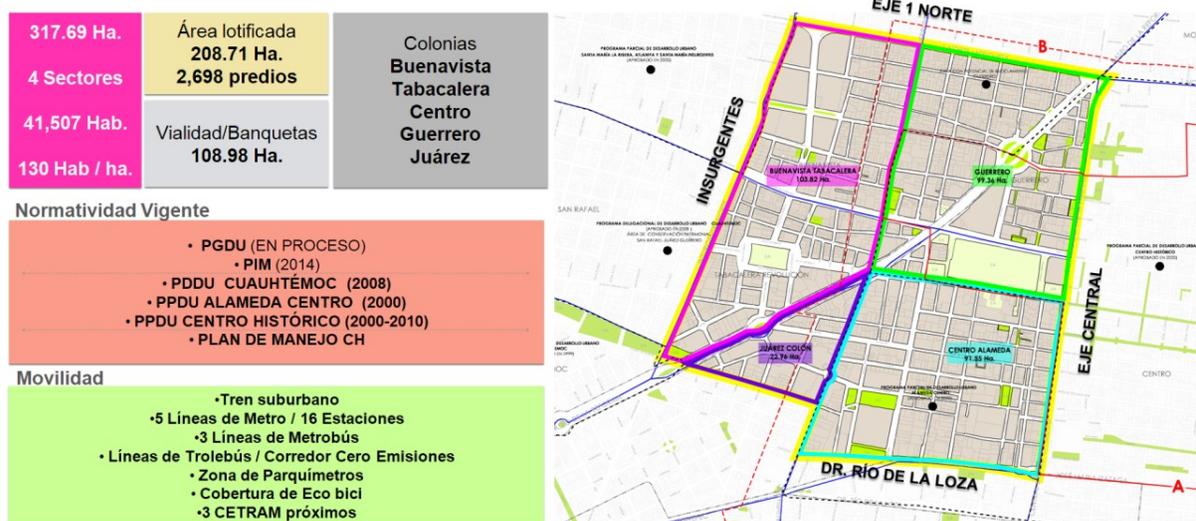
## 2.5 Estrategia urbana

Este apartado contiene la definición del polígono de aplicación, una síntesis del diagnóstico y la estrategia urbana y componentes para establecer los lineamientos que constituyen el SACAR.

El Sistema de Actuación por Cooperación Alameda-Reforma, en la Alcaldía Cuauhtémoc (antes Delegación Cuauhtémoc), se aplica dentro del polígono que ocupa una superficie de 317.69 ha, de las cuales 208.71 ha son de área lotificada con 2,698 predios y las restantes 108.98 ha corresponden a vialidades, camellones y banquetas.

Limites de aplicación son “Eje 1 Norte Mosqueta al norte, Eje Central Lázaro Cárdenas al oriente, Avenida Arcos de Belén, continuando por calle Tolsá al sur, hasta el cruce con Bucareli, continuando por esta vialidad hacia el norte hasta el cruce con la calle General Prim, para continuar por esta vialidad hasta el cruce con la Avenida Insurgentes, continuando por dicha avenida al poniente, hasta el cruce con el Eje 1 Norte Mosqueta, donde se cierra el polígono” (PMSACAR, 2016).

Ilustración 5. Características del polígono



Fuente: (PMSACAR, 2016)

La división del sectores son: Buenavista Tabacalera con 103.82 ha, Centro Alameda con 91.55 ha, guerrero con 99.36 ha y Juárez Colón 22.96 ha.

El ajuste al límite de aplicación cambio las siguientes variables cuantitativas:

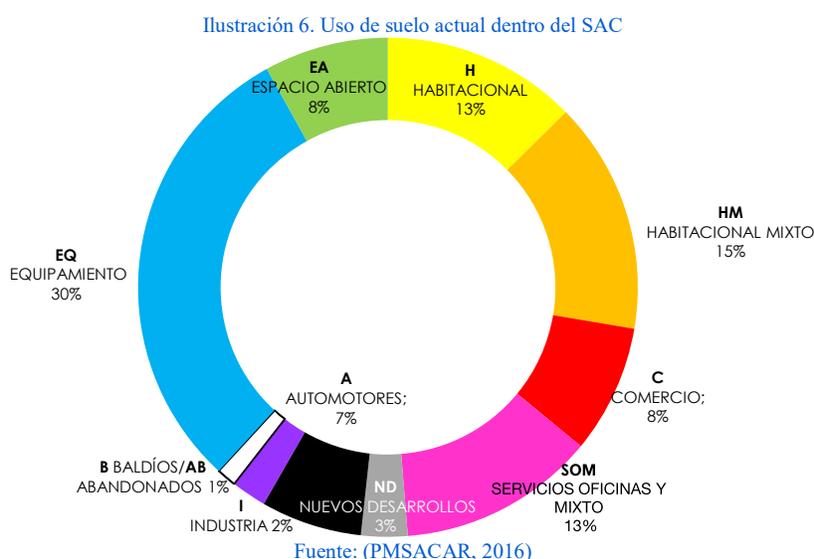
- **Población y vivienda.** En el año 2010 la zona contaba con 40,104 habitantes, se estima que para el 2015 esa población ascendía a 41,507 personas, lo cual representa una tasa de crecimiento anual de 0.69%<sup>6</sup>.

El número total de viviendas en el ámbito de aplicación es 17,135, de estas 3,906 se clasifican como deshabitadas y existen 119 vecindades<sup>7</sup>.

La densidad habitacional es de 130 hab./ha.

Se estima que en el año 2015 la población económicamente activa era de 20,644 personas, mientras que los empleos generados son 77,116<sup>8</sup>.

- **Patrimonio.** El ámbito de aplicación cuenta con 947 inmuebles con valor histórico-arquitectónico, lo cual representa el 35% de la totalidad de los predios; de estos 124 se encuentran subutilizados, mientras que se han perdido 34 inmuebles.<sup>9</sup>
- **Uso de suelo.** El uso predominante en el ámbito de aplicación del Sistema de Actuación por Cooperación es el equipamiento con el 30% del suelo lotificado, seguido por los usos habitacional y habitacional mixto que juntos representan el 28% de suelo.



<sup>6</sup> La información del año 2010 corresponde al censo INEGI, la población 2015 fue estimada.

<sup>7</sup> La información sobre las viviendas corresponde al censo INEGI 2010, la información de vecindades proviene de trabajo de campo realizado en agosto-septiembre 2015

<sup>8</sup> Los datos de Población Económicamente Activa corresponden al Censo de Población y Vivienda 2010, y a una estimación basada en ese dato para el 2015. Los datos de empleo corresponden al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2014.

<sup>9</sup> La información sobre patrimonio proviene de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y del trabajo de campo realizado en agosto de 2015. Los inmuebles subutilizados son aquellos ocupados por estacionamientos, talleres, bodegas o que se encuentran en malas condiciones.

---

**Movilidad.** El transporte público tiene una cobertura total en el ámbito de aplicación. Cuenta con el servicio de Tren Suburbano (terminal Buenavista), así como con 16 estaciones de metro correspondientes a 5 líneas, 3 líneas de Metrobús, líneas de Trolebús y Corredor Cero Emisiones; Adicionalmente hay en las proximidades del ámbito de aplicación 3 CETRAM. El Sistema de Ecobici está presente en todas las colonias salvo en la colonia Guerrero.

- **Normatividad.** En el ámbito de aplicación del Sistema de Actuación por Cooperación están vigentes varios programas de planeamiento urbano - Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc (2008), Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda (2000) y Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico (2000, modificación 2010)- presentan una antigüedad de por lo menos diez años. Además, dentro del ámbito se localizan el Área de Conservación Patrimonial San Rafael-Juárez-Guerrero, el Área con Potencial de Reciclamiento Guerrero y zonas correspondientes a los Perímetros A y B del Centro Histórico.

## Definición del Organismo Operador

Para la operación del SACAR se estableció la necesidad de la constitución de un organismo operador, sus atribuciones y responsabilidades.

Como parte de la operación del instrumento una vez inscrito se contara con un Comité Técnico que coordinara y gestionara el SAC. Este podrá generar convenios de adhesión con particulares e interesados, se establecerán mesas y diálogos de concertación con particulares afines a los objetivos del SAC, y se generaran mesas de seguimiento para la acordar la ejecución de proyectos, obras y programas.

El organismo operador deberá promover un equilibrio entre la población residente y la población flotante, controlando en lo posible los procesos de expulsión de población residente de ingresos medios y bajos, a través de una mezcla de usos y número de viviendas para los proyectos que deseen adherirse.

En relación a las posibles inversiones de particulares, el organismo permitirá agilizar los trámites relativos a los permisos y licencias correspondientes; también acordará con los

---

inversionistas las acciones de mejoramiento en el entorno urbano y les planteará las modalidades de su participación en las acciones y programas establecidos por el plan.

### **Reactivación urbana**

A partir del un potencial de construcción existente, la estrategia urbana propuesta, refuerza los Corredores Urbanos con diversas intensidades de construcción y define los interiores de las colonias con menor intensidad de construcción conservando las características formales y la protección del patrimonio edificado.

Estas condiciones de desarrollo se apoyan en la zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes y ésta será la base para la administración del uso del suelo y los posibles intercambios de potencial y de compatibilidad dentro del SACAR.

Los usos con nomenclatura HM, deberán considerar que el 70% de su área construida estará destinada para el desarrollo de vivienda y un porcentaje de ésta, a vivienda para diferentes capacidades de ingresos con opción de renta o compra dentro del proyecto o en el polígono del SACAR.

En el uso habitacional plantea la posibilidad de plantas bajas activas; para establecimientos de venta de alimentos se podrá permitir el uso opcional de la banquetta, siempre y cuando se permita el libre el paso peatonal.

Se buscara la posibilidad de adquisición de predios para ampliar la oferta de áreas verdes barriales.

### **Áreas Emisoras y Receptoras de Potencial**

Las zonas emisoras de potencial de uso serán aquellos predios de la colonia Tabacalera, que por sus reducidas dimensiones presentan dificultades para lograr el aprovechamiento establecido por su zonificación. Se considera la posibilidad de transmisión de potencial de edificaciones que no hayan desarrollado todo el potencial constructivo que les asigna la zonificación vigente. Las áreas receptoras se localizan sobre corredores urbanos y cuentan con CUS máximo en relación a su localización y vialidad, éstos son:

Tabla 1. Corredores Urbanos / Áreas Receptoras

Poniente- oriente	Norte-Sur
Insurgentes Norte (Eje 1 Norte Mosqueta-Puente de Alvarado)	Eje 1 Norte Mosqueta (Jesús García-Eje 1 Poniente Guerrero)
Insurgentes Centro (Puente de Alvarado-Madrid) Eje 1 Poniente Guerrero Avenida Paseo de la Reforma Bucareli	Eje 1 Norte Mosqueta (Eje 1 Poniente Guerrero- Avenida Paseo de la Reforma) Puente de Alvarado Avenida Hidalgo Avenida Juárez Arcos de Belén
Balderas (Avenida Juárez-Márquez Sterling)	
Balderas (Márquez Sterling-Arcos de Belén) Eje Central Lázaro Cárdenas	

Fuente:Elaboración propia con base en (PMSACAR, 2016)

El Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para los predios catalogados con inmuebles existentes, se mantiene vigente de acuerdo a lo establecido en la Norma General número 12<sup>10</sup>.

### Corredores Temáticos

Se plantea dinamizar más la vida cotidiana, tomando como base las actividades tradicionales existentes en los barrios y donde la presencia del patrimonio edificado tiene una mayor densidad. De esta manera se espera que por medio de una serie acciones en el espacio público colaboren en la dinámica barrial.

- **Calles de reactivación y calles museo.** Donde la oferta de espacios culturales es abundante, se propone ampliarla a través de la reactivación espacios en desuso y generar actividades y recorridos en el espacio público.
- **Calles de comercio especializado.** Estos corredores comerciales estarán sujetos a proyectos de mejoramiento de la imagen urbana y control de la ocupación de la vía pública.
- **Calle de conservación del carácter de barrio.** Consolidan actividades cotidianas de las colonias y están ligados a la presencia de equipamiento urbano básico. Estarán sujetas a programas de mejoramiento de la movilidad peatonal, a un máximo de la velocidad permitida y se permitirá el uso de banqueta para servicios.

<sup>10</sup> Norma general de ordenación 12 sistemas de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 08 de abril de 2005.

---

## Repoblamiento y arraigo

Como aspecto fundamental que se planteo, fue el de mantener a los residentes, conservar y mejorar las viviendas en inmuebles patrimoniales y ofrecer nueva vivienda para nuevos pobladores.

### Vivienda plural

Entre los lineamientos del Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 (PNV, 2014) establecen que ésta debe insertarse en un entorno digno capaz de contribuir en el desarrollo de las personas, por tanto, dentro del ámbito de aplicación del SAC se plantea el desarrollo, consolidación y conservación de las zonas habitacionales existentes, en donde los programas propuestos para cada sector se relacionan directamente con el tipo de población y la tipología de la vivienda.

### Primera Etapa

Considera un total de 1,859 nuevas viviendas proyectadas en proyectos para los próximos años y la posibilidad de ocupación de 3,998 viviendas deshabitadas distribuidas en el polígono.

- **Programa de regularización.** Se propone la regularización territorial de las viviendas, en especial de la vivienda popular y catalogada, con el objetivo de contribuir a la consolidación del patrimonio familiar, de promover su desarrollo, ocupación y mejoramiento.
- **Programa de ocupación de viviendas deshabitadas.** Con el objetivo de utilizar viviendas deshabitadas y aprovechar su estructura e infraestructura, se plantea su ocupación teniendo como prioridad aquellas manzanas con más de 100 viviendas en dicha condición. Bajo el trabajo en conjunto del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Alcaldía Cuauhtémoc y el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

- 
- **Programa de rehabilitación de la vivienda plurifamiliar.** A través del programa se pretende intervenir 14 conjuntos habitacionales identificados los cuales ocupan una superficie total de 6,040 m<sup>2</sup>.
  - **Programa de rehabilitación de vecindades.** Se contempla revitalizar a un total de 119 lotes que ocupan una superficie 85,275 m<sup>2</sup>. Distribuidos de la siguiente manera: en el sector Buenavista Tabacalera 29 lotes en 18,674 m<sup>2</sup>, Guerrero 84 predios con 61,639 m<sup>2</sup>, Centro Alameda 5 con una extensión de 4,176 m<sup>2</sup> y Juárez Colón 1 con 786 m<sup>2</sup>.
  - **Programa de rehabilitación de vivienda catalogada.** Busca promover la utilización y la reinserción de viviendas al ciclo de venta y renta. En total existen 24,769 m<sup>2</sup> repartidos en 48 predios dentro del ámbito de aplicación que requieren ser intervenidos, ya sea por su alto deterioro o por su abandono.

### **Segunda etapa 2030**

Como parte de la segunda etapa se propone el desarrollo de vivienda asequible, con el objetivo de atender las diferentes necesidades de la población a través de incentivos fiscales y promoviendo la participación de diversos agentes financieros. Asimismo, con la finalidad de frenar el cambio en la tipología de la vivienda y el desplazamiento de población, se plantea desarrollar vivienda de interés popular o social<sup>11</sup> en asociación con el Programa de Vivienda en conjunto del Instituto de Vivienda.

Como propuesta a los desarrollos habitacionales se plantean:

- Venta y rentas accesibles a grupos de ingresos modestos.
- Plantas bajas activas con comercios.
- Presencia de comercios de barrio cuando éstos se ubiquen en vialidades interiores y comercios menores cuando se sitúen en vialidades primarias.

---

<sup>11</sup> Con base en la Ley de Vivienda de la Ciudad de México se entiende por interés popular a la vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente y no exceda de 9,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, mientras que por interés social según la fracción XXVI del mismo artículo es aquella vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.

- 
- Reducir los costos de la vivienda haciendo opcional la existencia de cajones de estacionamiento o de ascensor cuando estos sean menores a cinco pisos.
  - Promover incentivos para la producción de viviendas inclusivas.
  - Fomentar nuevos modelos de vivienda dirigidos a hogares unipersonales o parejas sin hijos sobre predios menores a 499 m<sup>2</sup>.
  - Estimular la presencia de vivienda nueva en renta a través de incentivos fiscales y bajo una nueva ley inquilinaria.

## **Espacio público**

Para la reactivación del espacio público dentro del SACAR se estableció los siguientes programas:

### **Red de espacios públicos**

Renovación de espacios públicos existentes con el fin de incrementar su potencial como nodos sociales inclusivos y áreas de recreación se plantean los siguientes: Plaza Buenavista, Plaza Francisco Zarco, Plaza Carlos Pacheco.

### **Nuevo espacio público**

Se propone la creación de nuevos espacios públicos a través del aprovechamiento de espacios residuales, predios baldíos y la renovación de calles como espacios verdes recreativos a través de; parklets<sup>12</sup> y huertos urbanos en predios que actualmente se encuentran abandonados y cuya ubicación resulta adecuada para generar espacios verdes que contribuyan al fortalecimiento del tejido social de la zona.

### **Recuperación de espacios complementarios a la red de espacios públicos**

Se incorporan y rediseñan espacios públicos complementarios a partir de actividades cotidianas de quienes transitan en ellos, como lo son: el mejoramiento de los accesos a

---

<sup>12</sup> Pequeños parques que se generan en espacios que regularmente son utilizados como estacionamientos en vía pública. Incluyen mobiliario urbano y vegetación, todo dentro de un área promedio de 20 m<sup>2</sup>. La función del parklet es fomentar la cohesión social en vialidades, dotar de vegetación zonas carentes de áreas verdes y contribuir con la economía local por ser extensiones de restaurantes o tiendas de abarrotes.

---

estaciones de metro, reactivación de la glorieta Simón Bolívar y la glorieta del Reloj Chino de Bucareli.

### **Renovación de calles para ampliar la oferta de metros cuadrados de espacio público**

Se busca incrementar espacios para la vida pública y generar cohesión social a través de la renovación de calles:

- **Calle de reactivación.** Surgen a partir de identificar áreas donde existen predios subutilizados, baja densidad de población, baja actividad comercial y falta de carácter en el espacio público, el objetivo es inducir la regeneración de estas a través del aprovechamiento del potencial del suelo.
- **Calle de comercio especializado.** Se busca fortalecer la vocación económica a través de proyectos de imagen urbana, reutilización de edificios y plantas altas activas.
- **Calle de conservación barrial.** El objetivo general es proteger el carácter urbano/arquitectónico, mejorar las vialidades y el espacio público para así contribuir al fortalecimiento del sentido de comunidad.
- **Calle con comercio formal en espacio público.** Incentivar la creación de corredores comerciales y de actividades recreativas y sociales en vialidades donde predominan los muros ciegos.
- **Calle con prioridad peatonal.** Aumentar la vida pública en la calle y desmotivar el uso del automóvil.

### **Rescate del patrimonio cultural urbano**

Se plantearon programas con el objetivo incidir en la vida pública y cultural de la ciudad.

#### **Patrimonio Edificado**

Proyectos de recuperación de inmuebles con valor patrimonial que complementen que contribuyan a una mejor imagen urbana en la zona. Entre los proyectos destacan: Museo Británico Americano su necesaria restauración para preservar sus servicios religiosos y

---

culturales, Mercado 2 de Abril, elemento clave de la memoria colectiva de los habitantes de la colonia Guerrero y el Edificio Gaona joya arquitectónica de siglo XX.

### **Calle Museo**

La ciudad misma se convierte en un museo al aire libre en el cual, a través de recorridos peatonales, la población redescubre la historia de la zona. Así como posicionar las rutas como “calles museo” con el objetivo de dar a conocer a la población residente y flotante la historia de la ciudad. Será necesario atender proyectos urgentes de restauración con el fin de reutilizar inmuebles patrimoniales.

### **Centro Cultural**

Consolidación la zona conocida como La Ciudadela como un centro cultural a través de: peatonalización de calles y cruces seguros en las intersecciones, renovación del Foro Ciudadela, de la Plaza Ciudadela, Jardín Morelos y Jardín Tolsá, y el ordenamiento de vendedores en el tianguis de libros.

### **Rutas Culturales**

El objetivo es reposicionar los teatros, cines, museos e instituciones culturales existentes, así como sitios de valor cultural con potencial como centros de encuentro social y actividad artística.

### **Actualización del catálogo de inmuebles con valor patrimonial**

A raíz de identificar la pérdida de 35 inmuebles de valor patrimonial dentro del ámbito de aplicación del SACAR, se propone la urgente actualización del catálogo de inmuebles.

### **Programa de restauración de espacios escultóricos**

Se proponen obras de limpieza y mantenimiento en esculturas urbanas que se encuentran en mal estado, así como de dotar de iluminación los monumentos que carezcan de ella.

---

## **Equipamiento**

Consiste en la reutilización e intensificación de construcción en inmuebles destinados a estos usos, para lo cual se proponen los siguientes programas:

### **Programa de mejoramiento de escuelas de educación básica**

Para dar un mejor nivel de servicio y seguridad a los alumnos y trabajadores que hacen uso de las instalaciones; se plantean acciones de renovación de fachadas, pintura, aplanado y en algunos casos intervención estructural.

### **Programa de incremento de la oferta cultural**

Para ampliar tanto la oferta existente se propone integrar un circuito cultural artístico en una red de lugares de encuentro como lo son los teatros FSTSE (Federación de Sindicatos de Trabajadores del Estado), de la República, Jiménez Rueda, el Centro Cultural José Martí, el Ballet Folklórico de México y el Teatro de la Ciudadela.

### **Programa de mejoramiento y transformación de mercados público**

Para la revitalización de los mercados públicos, para ello se proponen lineamientos de diseño que busquen una integración entre el interior y el exterior. Los proyectos incluyen: el Mercado 2 de Abril, el Mercado de la Ciudadela, el Mercado Público Palacio de las Flores, la Tienda ISSSTE, el Mercado de San Juan - San Juan Pugibet y el Mercado de Artesanías de San Juan.

### **Programa de Integración del STC Metro con el entorno**

Por medio de un rediseño, se busca mejorar la integración de instalaciones y accesos a las estaciones del STC Metro con su entorno y ampliar la oferta de espacio público existente.

### **Programa de espacios recreativos**

La propuesta se enfoca en la reutilización de aquellos inmuebles que han sido subutilizados, que cuentan con un potencial para mejora o que podrían ser utilizados como centros

---

recreativos como el Circo Unión, el Salón Hidalgo y la mejora y ampliación del Deportivo Cuauhtémoc.

### **Programa de reutilización y rediseño de inmuebles**

Son predios que presenta una gran oportunidad de desarrollo debido a su localización y su potencial constructivo; estos se destinarían para centros de salud, instalaciones recreativas, culturales o plazas comerciales para la reubicación del comercio informal en la vía pública. Algunos de estos inmuebles son la bodega Lotería Nacional, antiguo cine de la Ciudadela y el Teatro Orfeón.

### **Infraestructura**

Los programas y proyectos destacan la necesidad de cubrir las actuales carencias de infraestructura y proveer las demandas futuras.

#### **Red de Agua Potable**

Para el óptimo aprovechamiento de este recurso es necesario intensificar el monitoreo de la red con la finalidad de detectar y eliminar las fugas, promover el uso adecuado del recurso, atender la falta de cultura de reutilización, se habrá de prever proyectos de separación y aprovechamiento de agua de lluvia mediante nueva infraestructura para su captación y distribución.

Para la construcción de nuevos proyectos estos, deberán incluir almacenamiento, tratamiento y reutilización de aguas pluviales así como incorporación obligatoria de ecotecnias. Se habrá de contemplar tanques de tormenta y pozos de inyección de aguas pluviales al subsuelo.

Se pondrá en funcionamiento una nueva red de agua tratada utilizable en áreas verdes, en usos comerciales e industriales, para reducir el consumo de agua potable.

---

## **Red de Agua Tratada**

Como extensión de la red de agua existente, la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) Chapultepec, dotará del servicio a la Ciudadela, la Alameda Central, la Plaza y Panteón San Fernando y la Plaza de la República. La PTAR Tlatelolco suministrará el recurso al Deportivo Cuauhtémoc, la Alameda Central, Plaza de la Solidaridad y la Glorieta General José de San Martín.

## **Drenaje**

La red de drenaje presenta un alto deterioro, por lo que es urgente su renovación, limpieza y desazolve, para garantizar la libre circulación de las corrientes y evitar obstrucciones.

## **Red Eléctrica**

Bajo el objetivo de promover espacios más seguros es necesario cubrir la demanda de alumbrado público a todas las vialidades, avenidas y calles dentro del polígono.

## **Movilidad y Estructura vial**

Se propone una movilidad integral que logre alcanzar un reparto modal más eficiente que permita transportar a la mayor cantidad de personas, de manera segura y rápida, así como el fomento a movimientos peatonales y no motorizados, sobre el vehículo particular motorizado.

Se busca hacer más eficiente la estructura vial a través de medidas de administración del tránsito, entre las que se encuentran: minimizar obstáculos que impiden el tránsito fluido, ordenamiento y control de los puntos de parada del transporte público, sincronización de semáforos, prohibición de las vueltas a la izquierda y conformación de supermanzanas.

## **Transporte público masivo. Aumentar la capacidad y accesibilidad**

Se proponen corredores Bus Rapid Transit (BRT) tangenciales al polígono con de cobertura metropolitana y extensiones de líneas de metro existentes:

Tabla 2. Propuesta de proyectos BRT metropolitanos

BRT Cuatro Caminos – Pantitlán, por Eje 1 Norte Mosqueta – Tacuba	Extensiones de las líneas 12 y 9 hasta Observatorio Extensión de la línea 4 hasta Ecatepec
BRT Rosario – Alameda, por Hidalgo, Tacuba y Aquiles Serdán	Extensión del Tren Suburbano a Huehuetoca Estación Auditorio – Nuevo Aeropuerto
BRT Santa Fé – Chalco, por Constituyentes, Chapultepec, Fray Servando y Zaragoza	Internacional, por debajo de Reforma Indios Verdes - Cuicuilco, recorriendo la Avenida de
BRT Ciudad Azteca - San Lázaro, por Avenida Central y Oceanía	los Insurgentes
BRT Othon Mendizabal – Taxqueña, por Eje Central Lázaro Cárdenas y División del Norte	

Fuente:Elaboración propia con base en (PMSACAR, 2016)

Los corredores BRT deberán contar con carriles de rebase en estaciones, de manera que se puedan implantar servicios expresos y mayor capacidad de servicio.

### **Sistema Integrado de Transporte (SIT)**

Se deberá integrar todas las modalidades de transporte en un sistema integrado, para todo tipo de transporte público en el polígono. Esta integración se refiere a los aspectos físicos, operativos y de información.

Establecer prioridad al transporte público no sólo en corredores troncales, sino también en colectores y alimentadores, mediante carriles exclusivos, preferenciales y sistemas de semáforos con prioridad al transporte público. Se deberá garantizar que el transporte público masivo cuente con unidades de tecnología de punta para abatir los niveles de contaminación en la zona. Y se buscara facilitar en lo posible las transferencias entre sistemas de movilidad. (PMSACAR, 2016, pág. 214).

### **Rediseño de la estructura vial**

- **Red de calles regionales.** En la estructura vial, permiten la conexión regional con el resto de la ciudad y se conforman por vialidades primarias que cuentan en su diseño: separación de cada uno de los diferentes tipos de movilidad mediante

---

criterios de seguridad, priorización de movilidad no motorizada, accesos y cruces seguros para peatones.

- **Red de calles completas.** Contemplan el paso de transporte público de forma confinada, así como carril ciclista exclusivo.
- **Red de calles transporte público, bicicleta y peatón.** Permiten la conectividad interna, generando espacios de circulación segura y ordenada. Conectan nodos de alta demanda de viajes y motivan la presencia de viajes ciclistas.
- **Red de calles de tránsito calmado.** Diseñadas para que los vehículos no superen los 30km/h, los carriles podrán ser compartidos por ciclistas y vehículos, contarán con banquetas con accesibilidad universal.
- **Red de calles de prioridad peatonal.** Operan como parte de la nueva política de movilidad ya implementada en la ciudad, que permite sustituir los viajes en automóvil por una movilidad de tipo más flexible, menos invasiva, rápida y eficiente.
- **Calles peatonales.** Vialidades de acceso restringido a vehículos motorizados. Cuenta con bolardos en sus cruces para el acceso de vehículos de servicio. Se prohíbe la circulación de vehículos motorizados.
- **Cruces seguros prioritarios.** Creación de espacios de cruce con prioridad peatonal, que integren condiciones seguras y accesibilidad universal para todos los usuarios.
- **Red ciclista.** La red ciclista permite la conectividad interna no motorizada, generando espacios de circulación compartida segura y ordenada. Esta conformada principalmente por calles de tipo compartido que cuentan con medidas de tráfico calmado, así como por vialidades con carriles confinados dependiendo de su jerarquía. Esta se complementa con la ampliación del polígono del Programa Ecobici a la colonia Guerrero.

### **Gestión de la Demanda**

Como parte del desincentivo al uso del vehículo privado, restringiendo su uso para revalorizar el transporte público, la movilidad ciclista y peatonal. Para ello se plantea la posibilidad de generar medidas de gestión de la demanda: cargo por congestión y el incrementar el número de pasajeros por automóvil.

---

## **Gestión del estacionamiento**

Se plantearon ejes estratégicos para la gestión del estacionamiento en vía pública como el estacionamiento fuera de ella<sup>13</sup>:

- Reducción en el mediano y largo plazo de la oferta de estacionamientos, a través de normas de construcción de máximos.
- Cambio de mínimos por máximos en la regulación vigente.
- Aplicar un impuesto al estacionamiento fuera de la vía, depositado en un fondo para inversiones en transporte público y no motorizado.
- Implementación de Parquímetros.

## **Medio ambiente urbano**

### **Recuperación y creación de áreas verdes**

Se busca la creación de un mayor número de áreas verdes para disminuir las islas de calor, capturar contaminantes y partículas suspendidas, amortiguar el ruido y permitir la captación de agua de lluvia para la recarga de los mantos freáticos. Se establece la creación de azoteas y terrazas verdes, acompañadas del arbolado de calles con especies vegetales locales y resistentes a plagas y que no atenten contra la infraestructura urbana. Se plantea la creación de áreas verdes en zonas permeables y azoteas en un 25% de la totalidad del predio cuando estos sean habitacionales y hasta el 50% cuando sean comerciales.

### **Mitigación de contaminación sonora**

Se propone establecer una red de monitoreo permanente de ruido ambiental con mediciones periódicas; realizar campañas de concientización dirigida a los comercios establecidos de manera que no superen los decibels máximos permisibles, prohibir el uso de bocinas y el establecimiento de comercio informal. Tener mayor rigor en el cumplimiento de las

---

<sup>13</sup> Estas medidas se han integrado a toda la ciudad en el Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2 Estacionamientos de la norma técnica complementaria para el proyecto arquitectónico, publicada en Gaceta Oficial el 11 de julio de 2017.

---

restricciones al tránsito vehicular pesado y cumplimiento de horarios de carga y descarga para zonas comerciales.

### **Control de residuos sólidos**

Los nuevos desarrollos deberán de contar con espacios para una eficaz recolección, separación y tratamiento de residuos. Con base en lo anterior, se deberá seguir el Programa de Gestión Integral de los Residuos Sólidos para la Ciudad de México ([PGIRS, 2015](#)) que dentro de sus principios plantea el desarrollo sustentable, el aprovechamiento y valorización, la autosuficiencia, la participación social y la responsabilidad compartida.

Para la presencia de tiraderos irregulares es necesario hacer valer la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal (LCCDF, 2014) que establece como infracciones contra el entorno urbano de la Ciudad de México el tirar basura en lugares no autorizados.

Asimismo, con la finalidad de incluir a la sociedad en el cuidado del ambiente se propone el diseño de campañas de separación, reciclaje y aprovechamiento

### **Prevención de riesgos**

Con el objetivo de mitigar los riesgos producto de la alta intensidad sísmica y de la presencia de la falla geológica que atraviesa la zona se plantea la generación de Programas de atención y contingencia ante posibles fenómenos sísmicos, así como el seguimiento estricto del Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos (PRAH, 2015). Asimismo, es necesario acercar a la población en general al Atlas de Riesgos y difundir el Plan Familiar de Protección Civil (PGPC, -).

### **Lineamientos Generales**

Para la operación del Sistema de Actuación por Cooperación y su instrumentación, se establecieron los siguientes lineamientos:

### **Bolsa de Uso de Suelo Potencial**

---

Con base en los programas de desarrollo urbano vigentes se permite la transmisión de este potencial de CUS no ejercido a otros predios, mediante el pago de derechos correspondientes, que se estable el Sistema de Tasación.

### **Zonas emisoras y zonas receptoras de CUS**

Se establece que cualquier predio con un CUS mayor a 10 veces su área de terreno dentro del polígono de zonas emisoras, podrá transmitir el CUS que no ejerza dentro de su proyecto o estado actual a otro predio dentro del polígono del SAC que se localice a lo largo de los corredores urbanos señalados en las áreas receptoras.

### **Transferencia de uso específico del suelo**

Se propone que los usos de apoyo al turismo, al comercio de barrio y a la vivienda turística, puedan reubicarse dentro del polígono del SAC, mediante la transferencia de uso del suelo específico.

### **Distribución de usos en zonificación HM**

La zonificación HM se deberá fomentar la construcción de vivienda por lo que se establece que el 70% el área construida en zonificación HM, deberá dedicarse a la construcción de vivienda o vivienda turística y el 30% restante a otros usos.

### **Vivienda asequible**

Se promoverá el arraigo y reforzar el carácter habitacional de cada barrio a través de:

- acciones de apoyo económico y los incentivos fiscales a propietarios, para el mejoramiento de su vivienda actual,
- construcción de vivienda nueva para estratos medios con estacionamiento optativo,
- la participación de desarrolladores inmobiliarios en programas de vivienda popular, y
- generar apoyos para mejorar viviendas en inmuebles catalogados, a través de programas de preservación patrimonial, con posibles apoyos económicos generados vía el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.

---

### **Vivienda inclusiva obligatoria, de interés social y popular**

Los nuevos proyectos deberán incluir un porcentaje de vivienda popular para estratos medios y bajos que podrá desarrollarse dentro o fuera del polígono de su proyecto original, pero dentro del ámbito de actuación del SAC.

### **Vivienda en renta**

El estado actual de la vivienda en renta dentro del ámbito de aplicación del SAC, presenta diversas problemáticas, que van desde: rentas congeladas hasta la intención de desalojo a inquilinos, o problemas de intestados en algunos inmuebles. Para promover la vivienda en renta dentro del SAC, se propone desarrollar instrumentos que atiendan la problemática particular de los inmuebles.

### **Lotes menores a 500 m<sup>2</sup> y fusiones para polígonos de actuación**

Estos podrán sumarse a otros mediante la creación de polígonos de actuación para el desarrollo integral de su CUS potencial;

### **Nuevos desarrollos sujetos a estudio de impacto urbano ambiental**

Los desarrollos mayores a 2,500 m<sup>2</sup> de construcción sean sujetos a estudios de impacto urbano ambiental, para integrar sus medidas de mitigación dentro de las acciones señaladas para la renovación urbana de la zona.

### **Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano**

Para los Inmuebles Catalogados aplicará la Norma General 12, relativa al Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.

### **Adquisición o expropiación de suelo para Espacios Abiertos**

El organismo operador podrá adquirir suelo como patrimonio de la ciudad para la creación de parques de barrio o parques de bolsillo.

---

## **Administración del espacio público.**

Se llevarán cabo acciones de control y seguimiento a las actividades que interfieren en el funcionamiento del espacio público:

### **Lineamientos Particulares**

Con objeto de promover y mantener una reactivación urbana se establecen lineamientos para nuevas construcciones que deberán cumplir con:

- plantas bajas activas, uso optativo de de banquetas y terrazas en los corredores de barrio,
- estacionamiento optativo para vivienda y comercio,
- edificaciones sustentables, requerimientos mínimos establecidos por la (MONMESCyRAM, 2013),
- reducción del consumo de agua del 20% y aprovechamiento del agua pluvial.
- las edificaciones nuevas, deberán contar con las medidas necesarias para la separación y recolección de residuos

**Mantener una calidad medio ambiental.** La elección de plantas y árboles a colocar en sus banquetas y su localización en las áreas verdes o espacios abiertos debe ser acorde al medio en el que se están plantando. Se deben considerar elementos de naturación añadidos, como muros y azoteas verdes.

**Calidad ambiental-Calidad del ambiente interior.** El control de la temperatura en el interior de los inmuebles deberá favorecer a soluciones bioclimáticas sobre las mecánicas.

**Responsabilidad Social.** Las edificaciones de servicios que tengan más de 50 empleados y las del sector comercial que tengan más de 30 empleados, deben contar con servicios de cocina, comedor, baños y regaderas para los trabajadores.

---

## Proyectos Urbanos Estratégicos

Dentro de las propuestas de acciones inmediatas se proponen cinco polígonos de Proyectos Urbanos Estratégicos (PUE), que tienen por objeto definir las acciones inmediatas de regeneración urbana.

Estas intervenciones buscan el fomento de la actividad comercial y barrial de manera conjunta con mejoramiento de la vivienda y priorizando movimientos peatonales. Se buscaran acciones coordinadas de mantenimiento, mejoramiento o sustitución de redes de infraestructura, la renovación de banquetas, nueva pavimentación y mejoramiento del espacio público; teniendo como prioridad la preservación del patrimonio cultural urbano.

## Cartera de Programas urbanos y Costos paramétricos

Como parte del PM se elaboró una Cartera de Programas y Proyectos que apoyan las del Sistema de Actuación por Cooperación, la cual se guió bajo las líneas estratégicas: Espacio Público, Repoblamiento y Arraigo, Movilidad, Rescate del Patrimonio Urbano, Medio Ambiente Urbano, Equipamiento y Infraestructura,

Cada una de ella se establece las características de los programas, sus costos y acciones, así como el plazo de acción y las instituciones participantes en su implementación y desarrollo.

## Administración y Sistema de Tasación

Para la obtención de recursos que incidieran en acciones específicas dentro del polígono se creó un Sistema de Tasación (ST). El cual busca *“contribuir a una mejor equidistribución de cargas y beneficios del desarrollo inmobiliario porque captura una parte de la sobreganancia o plusvalía que los promotores de dichos desarrollos obtienen. Esta sobreganancia existe porque el Sistema de Actuación por Cooperación creó las condiciones para ella”* (PMSACAR, 2016). Los recursos capturados se invierten en proyectos y programas establecidos por el PM. Como parte de los alcances del ST, este:

- Identifica zonas afectadas o beneficiadas por proyectos y/o programas de ejecución pública o privada.

- 
- Define los coeficientes de impactos en el territorio y establece las herramientas de tasación y financiamiento (directas, indirectas y especiales).
  - Identifica subsidios federales y locales podrían aportar recursos a la cartera de proyectos.
  - Se obtiene la tasa de cada lote para el pago de medidas de mitigación, como de contribución de mejoras con base en la ecuación de equidistribución.

### **Publicación y lineamientos para la adhesión del Sistema de Actuación por Cooperación (SAC)**

Como parte de los resultados de la elaboración del Plan Maestro del Sistema de Actuación por Cooperación Alameda Reforma (PMSACAR), se publicaron en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* (Órgano de Difusión del Gobierno de la Ciudad de México) el 15 de abril de 2016 los “Lineamientos para la constitución del Sistema de Actuación por Cooperación para la renovación de la zona denominada Alameda-Reforma en la Delegación Cuauhtémoc, con lo cual se autoriza la participación de la Administración Pública de la Ciudad de México en este Sistema”(SACAR).

Dentro de la publicación se indica su fundamento legal, el límite de aplicación, los criterios de la administración pública, objetivo general y lineamientos particulares. Se menciona el proceso al cual los particulares tendrán que someterse para adherirse de manera voluntaria al SACAR, así como las facilidades de las que disponen al incorporarse. Se señala que el instrumento deberá mantener una política de transparencia en términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.

Los lineamientos y el acuerdo para la constitución y operación del SAC se encuentran inscritos en el marco que la Ley de Desarrollo Urbano. La cual busca “*articular en la acción de los sectores públicos, social y privado, para la realización de proyectos y obras específicas, que generen beneficios directos al entorno urbano*”. (Artículo 114 y 117, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.)

El procedimiento para la inscripción y los objetivos de un SAC se encuentran enunciados en la gaceta oficial de la Ciudad de México para cada uno de los sistemas existentes y en la

---

página oficial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, [www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx) y establece que:

### **Procedimiento de adición a un SAC**

- En caso de no ser la SEDUVI la que decida la constitución del SAC, se debe contar con la carta de solicitud para su creación por parte del sector privado, público o social.
- La SEDUVI revisa la propuesta y determina la necesidad de crear un SAC.
- El Jefe de Gobierno publica en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el aviso y los lineamientos para la constitución del SAC.
- El titular de la SEDUVI publica el Acuerdo por el que se constituye el SAC, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- La SEDUVI procede a inscribir aviso y acuerdo en el Registro de Planes y Programas.

### **Objetivos de los SAC**

- Buscan promover procesos de renovación y revitalización urbana, generar equilibrios territoriales, sociales y económicos en beneficio de todos los ciudadanos.
- La realización de proyectos y obras específicas de infraestructura, equipamiento, espacio público, entre otras, que generen beneficios directos a la población y al entorno urbano.
- Trabajo en conjunto de las diferentes dependencias del GCDMX y los diferentes actores públicos, privados y sociales que incidan en el territorio.
- Establecer un instrumento eficaz para coordinar los actores públicos, sociales y privados y propiciar un ordenamiento que responda a las necesidades territoriales, sociales y económicas de la zona.
- Posibilitar el desarrollo y ejecución de proyectos y obras, tanto públicas como privadas, que consoliden una nueva centralidad generando beneficios sociales, urbanos y económicos, a la zona, y a la ciudad.
- Facilitar la coordinación y concertación de acciones.

- 
- Repartir en forma eficiente y equitativa los costos y beneficios generados por el desarrollo urbano.
  - Hacer eficiente y transparente la aplicación de medidas de mitigación e integración.
  - Cartera de proyectos estratégicos que busquen elevar la calidad de vida y la inclusión social.

### **Lineamientos particulares del SACAR**

Como parte fundamental para la adhesión al SACAR los particulares además de realizar los pagos compensatorios, sus proyectos deberán cumplir con los lineamientos que se mencionan:

**Distribución de usos en zonificación habitacional mixto (HM).** Fomentar la construcción de vivienda, al establecer que al menos el 70% del área construida deberá dedicarse a la construcción de vivienda o vivienda turística y el 30 % restante a otros usos.

**Carácter habitacional.** Promueve el arraigo, buscando reforzar el carácter habitacional de cada barrio.

**Reactivación urbana.** Con objeto de promover la reactivación urbana, los nuevos desarrollos inmobiliarios, incluyendo los de vivienda popular, deben considerar el comercio en planta baja.

**Movilidad no motorizada.** Considerando que el SAC cuenta con una infraestructura de transporte público con cobertura total, se fomenta que los nuevos desarrollos inmobiliarios opten por el número mínimo de cajones de autos y el máximo de espacios para bicicletas, acorde al tipo de vivienda y comercio que pretendan construir.

**Mejoramiento del Espacio Público.** Prioriza recursos para el mejoramiento del espacio público existente y busca la creación de nuevos parques de barrio o parques de bolsillo al interior de las colonias para facilitar de espacios a las actividades recreativas infantiles y juveniles.

---

**Protección al Patrimonio Cultural Urbano.** Fomenta la restauración de inmuebles en proceso de abandono, muchos de ellos inmuebles catalogados. Estos representan el 30% del total de los inmuebles dentro del ámbito de aplicación del SAC. (SEDUVI, 2019)

### **Procedimiento de adhesión al SACAR**

El particular para poder formar parte de la SACAR deberá seguir el procedimiento indicado por la SEDUVI, dentro del cual:

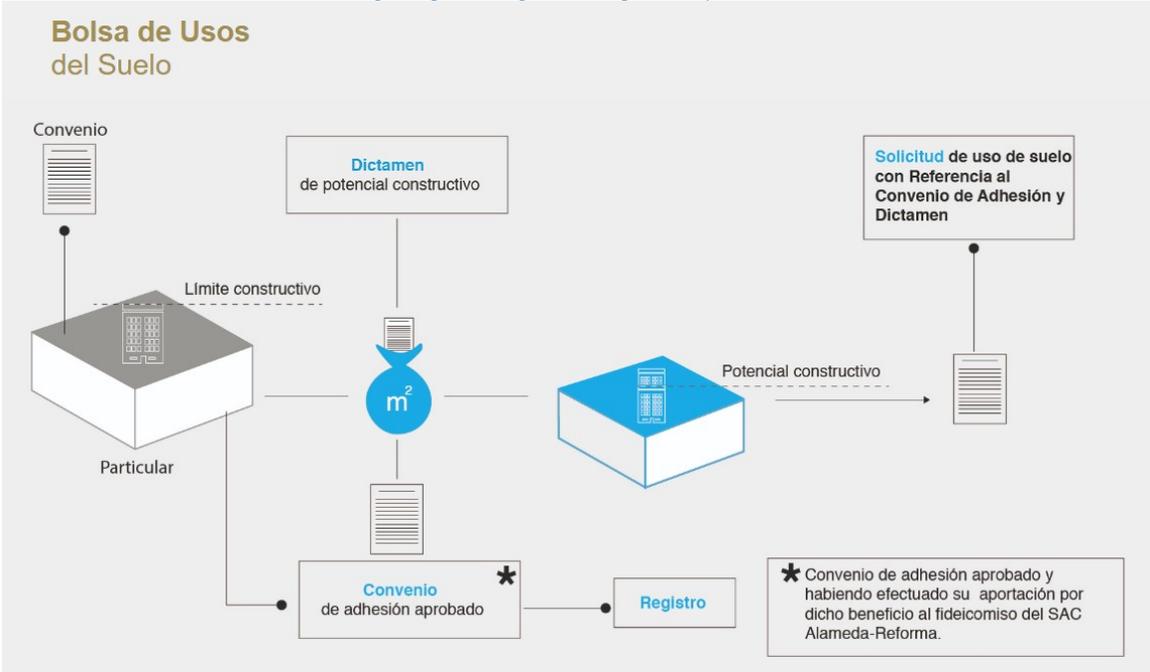
- Se deberá realizar y aprobar un Convenio de Adhesión al SAC en el cual se le designa al predio el potencial constructivo que podrá adquirir a través de la Bolsa de Usos del Suelo e Intensidad de Construcción.
- La SEDUVI emitirá un Dictamen y lo incorporará a su Registro de Planes y Programas.
- Se deben efectuar los pagos compensatorios de dicho beneficio al fideicomiso del SACAR.

*“Bolsa de Usos del Suelo e Intensidad de Construcción se establece a partir del potencial de inmuebles de propiedad pública existentes, predios particulares que no hayan ejercido su potencial y/o inmuebles catalogados cuyos propietarios decidan adherirse al SACAR”* (SEDUVI, 2019)

El SAC permite la transmisión de este potencial a otros predios, que debido a las limitaciones de sus dimensiones físicas y condiciones particulares del predio emisor, no pueden aprovechar su potencial normativo vigente establecido en el programa de desarrollo urbano correspondiente. Esta Bolsa consta de 159,071.69 m<sup>2</sup> de edificabilidad habitacional mixto (HM), transferibles a predios y están disponibles para los usos Habitacional, Habitacional con Oficinas, Habitacional con Entretenimiento, Habitacional con Comercio en Planta Baja, Centro de Barrio y Equipamiento. A la fecha la SEDUVI cuenta en su censo de bolsa de suelo con 29 predios emisores y 5 convenios de adhesión.

La cartera de proyectos indica que los pagos se destinaron en una primera etapa para la conservación de fachadas a edificios de valor patrimonial urbano, mejoramiento del espacio público y rehabilitación de calles.

Ilustración 7. Esquema para la adquisición de potencial y usos dentro del SACA



Fuente: (SEDUVI, 2019)

---

### III. CONCLUSIONES

#### Ejecución de proyectos y seguimiento del SACAR

A partir de la publicación del SACAR en la gaceta oficial, SEDUVI ha reportado a través de sus Informes de Gobierno anuales, las actividades realizadas en el marco del SACAR de las cuales se menciona que:

- Se generaron mesas de trabajo interinstitucionales para los proyectos del Mercado 2 de Abril en la col. Guerrero y Mercado de San Juan col. Centro, así como proyectos de mejoramiento para su entorno.
- Al día de hoy estos proyectos ya concluyeron con los trabajos de remodelación de los mercados y trabajos de mejoramiento de imagen urbana y de la vía pública de la colonia Guerrero todo esto a través del Fideicomiso del Centro Histórico (FCH) y Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO).
- En el polígono conocido como Barrio Chino, delimitado al norte por la Av. Juárez, al este por el Eje Central, al sur por la Calle Ernesto Pugibet y al oeste por la calle Luis Moya, el 17 de febrero de 2018 se concluyó la intervención de este corredor peatonal por parte de la Autoridad del Espacio Público (AEP), con una superficie aproximada de 31 mil metros cuadrados de espacio público para disfrute de residentes y visitantes al barrio.
- En las calles de Emilio Dondé y Ernesto Pugibet, se desarrolla el proyecto para revitalizar la zona que va de Bucareli a Balderas, donde se encuentran el parque de la Ciudadela, La Biblioteca de México, el Mercado de la Ciudadela y el Parque del Danzón.
- La Plaza Fco. Zarco a un costado de la iglesia de San Hipólito también ha concluido los trabajos de remodelación ampliando la oferta de espacio público a la ciudad.

A pesar de reportar estos proyectos en los límites de aplicación del SACAR, no queda claro si realmente éste tuvo una injerencia directa en la participación de los proyectos realizados, ya sea por medio de opiniones técnicas o inclusive con aportaciones económicas.

---

## Reflexiones Finales

En la búsqueda de generar un instrumento de desarrollo urbano ágil y eficiente, **la SEDUVI encargada de diseñar, coordinar y aplicar políticas urbanas en la ciudad**, encontró en los sistemas de actuación por cooperación un medio de trabajo paralelo a los programas de desarrollo urbano que por su antigüedad podían dificultar el proceso de gestión urbana de la ciudad.

Los SAC proponen una vía de desarrollo afin a la circunscripción en la que actúan, fomentan un desarrollo urbano siguiendo lineamientos establecidos, y generan recursos que se inyectan directamente en la zona a través de proyectos puntuales en búsqueda de un beneficio colectivo. Aun así, los mecanismos de transmisión de potencial y las atribuciones del fideicomiso presentan poca transparencia en su operación y en los montos adquiridos por pagos compensatorios o de adición al SAC.

Como parte de la campaña anticorrupción el Gobierno de la Ciudad de México del periodo 2018-2024 a través de los funcionarios entrantes a la SEDUVI, abrieron carpetas de investigación a Polígonos de Actuación aprobados en el periodo anterior y poniendo en duda la operación de los Sistemas de Actuación vigentes. A la fecha de elaboración de este documento ninguno de los SAC ha presentado presunción de actos de corrupción.

La elaboración de un Plan Maestro para un SAC debe proponer una visión integral estableciendo una imagen objetivo de la ciudad que se quiere, una estructura urbana integrada ciudad, con lineamientos estratégicos, utilizando el potencial de la norma vigente.

Este plan debe proponer normas particulares para diversificar las inversiones de proyectos inmobiliarios y controlar sobrecargas en la zona, de ahí que se deba prever mecanismos para generar los recursos necesarios para el desarrollo futuro.

La coordinación interinstitucional como parte de la puesta en marcha del instrumento es fundamental para el éxito del plan.

---

A casi tres años de operar el SACAR y los SAC en general, se presentan aspectos que merecen destacar:

- Se debe trabajar en la difusión y comunicación de los SAC, a pesar de ser un instrumento que podría ser eficaz para los polígonos en los que actúa; la comunidad se siente despegada de ellos y se sienten como un progreso forzado con reglas deshonestas.
- Es necesario atenuar su imagen, ya que suelen presentar como un instrumento que viene a revolucionar la manera de desarrollo de la ciudad, sin realmente presentar cual es el antecedente y origen de cada uno y así mismo cual es la vocación o el fin por el cual se han elaborado y constituido.
- Involucrar a la comunidad. Existe una campaña publicitaria mal encaminada que intenta acreditar el instrumento, esto ha llevado a un rechazo y la especulación de rumores, estos sin realmente llegar a ser aclarados por el Organismo Operador del SAC o por la SEDUVI misma.
- Un SAC debe demostrar por sí mismo sus capacidades e inspirar por sus resultados. El Organismo es encargado de aprender del plan maestro, adaptarse a situaciones y resolver problemas que se presenten durante la ejecución del SAC.
- Al ser un instrumento de colaboración voluntaria, el SAC se debe ganar su lugar con acciones estratégicas y bien intencionadas, ya que su alcance está limitado a lo que su Organismo Operador pueda hacer con los recursos y capacidades que este mismo genere.
- La operación del Organismo Operador requiere replantear sus alcances en cuanto a poder coercitivo que tiene en su cargo. Se presenta como un asesor sin un peso en decisiones interinstitucionales en lo que se refiere a proyectos y programas para la ciudad, por lo que se requiere de dar más fuerza o atribuciones. Para garantizar su continuidad se requiere recursos asignados para poder crear un equipo técnico con la preparación para poder gestionarlo.
- Se debe dar tiempo para que el instrumento crezca y gane fuerza a través de los programas y proyectos que se establecen en un plan maestro. En un periodo de tres años se logró conformar el fideicomiso, el organismo operador y la instrumentación

---

para poder dar continuidad, de seguir adelante se pueden establecer indicadores que revisen su operación y logros cada tres años.

- Dar seguimiento al Plan Maestro del SAC es fundamental como parte de un proceso el cual solo se puede llevar a cabo en etapas. Por el momento solo se perciben los beneficios al desarrollo inmobiliario y los recursos que se han generado no se reflejan en proyectos para la ciudad.
- Al formar parte de la SEDUVI es necesario medir el desarrollo en la ciudad para poder dictaminar o cambiar de prioridad las acciones y programas propuestas, así como sus plazos de ejecución, de esta manera se podrá responder de manera más ágil y certera situaciones que se presenten.
- Mejorar el acceso a la información y transparencia en la operación y gestión del SAC con reportes y conferencias periódicas indicando los avances, adhesiones y montos generados para beneficio colectivo. Creación de un portal y ventanilla que permita la participación ciudadana de manera activa para la colaboración y toma de decisiones para proyectos futuros.
- Mejorar la gestión del instrumento y la difusión de sus logros, será necesario replantear su modo de operación para mejorar su aceptación como política pública urbana, de otra manera se verá siempre envuelto en redes de desinformación. Dentro del Organismo Operador es posible tener un agente que dé la cara como responsable ante los medios y la ciudadanía, capaz de generar relaciones públicas para la difusión del SAC y comunicación con los ciudadanos.

Como conclusión final, he de mencionar que la ciudad requiere de una inmediata voluntad política que establezca el rumbo en el cual se debe encaminar. La SEDUVI es la encargada de velar por la ciudad como un todo, y a falta de un Programa General actualizado, hace que el desarrollo urbano se concentre en resolver situaciones particulares y no de velar por un panorama completo en el que la ciudad se desarrolla.

Orto aspecto preocupante lo presentan los programas vigentes, que establecen como lo se mencione el documento, asignación de un exceso de potencial de edificabilidad, que en algunos casos no es suficiente para desarrolladores, en otros casos no se puede utilizar por circunstancias particulares y otros casos son predios en engorda de mas potencial.

---

Es el momento en que como urbanistas y ciudadanos cambie la manera de pensar “en y con la ciudad”. Asignar más potencial de construcción a un predio o un corredor no es hacer ciudad; es oportuno pensar en estrategias de urbanismo y diseño integral en beneficio de los ciudadano de a pie y sus actividades diarias.

Habrá que hacer un estudio riguroso de casos de éxito y de fracaso en otras ciudades para comparar estrategias de desarrollo acordes a la ciudad en la que nos desenvolvemos.

Cabe destacar que para la elaboración del PMSACAR fue necesario conformar una **comunidad colaborativa** que en un ámbito de trabajo en equipo se desempeñara conforme a tiempos y alcances establecidos bajo una rigurosa coordinación. Un proyecto como lo es el PMSACAR siempre estará sujeto a mejoras y ajustes que hagan de él un mejor instrumento, ya que el desarrollo urbano es un proceso en el tiempo no un suceso en la ciudad.

---

## Recomendaciones a la formación de futuros urbanistas y curiosos de la ciudad

Ante el fenómeno acelerado de explosión urbana que se ha dado en el último siglo, es importante encontrar mecanismos ágiles de planeación que busquen la armonía de la parte física de la ciudad, los aspectos políticos que la administran y la participación ciudadana de quien la habita.

Por lo que se puede recomendar que para la formación de nuevas generaciones de maestros en urbanismo se trabaje durante la formación en aspectos que enriquezcan su preparación para la práctica fuera de la academia. Estos aspectos se podrían enfocar en las siguientes observaciones:

- Trabajo colaborativo interdisciplinario el cual se debe apuntalar en la formación de urbanistas en la maestría.
- Mayor énfasis en las atribuciones y alcances de la administración pública en materia de desarrollo urbano, nicho de trabajo posterior al término del posgrado.
- Investigar mecanismos de gestión y administración de proyectos urbanos ya sea de carácter público o privado.
- Estudio analítico-crítico de políticas públicas y seguimientos de éstas.
- Abundar en métodos de financiamiento de la ciudad como parte fundamental para lograr la ejecución de proyectos.
- Buscar los mecanismos de financiamiento que hacen que se lleve a cabo una propuesta
- Instruir en cómo establecer una imagen normativa de la ciudad o de un territorio.
- Orientar en como comunicar un proyecto, programa o plan.

Estos aspectos están encaminados a una actividad fuera de un ámbito académico y lo que proponen es formar maestros activos en la toma de decisiones y participación de políticas públicas, fundamentadas en un marco normativo vigente, un diagnóstico analítico –crítico y una estrategia –ordenamiento territorial propositiva y asertiva.

---

## Bibliografía

*Gaceta Oficial de la Ciudad de México*. (15 de abril de 2016). Ciudad de México: Organismo de Difusión del Gobierno de la Ciudad de México.

LCCDF. (2014). *Programa de Gestión Integral de los Residuos Sólidos para la Ciudad de México*. Ciudad de México: Publicada en *Gaceta Oficial* el 31 de mayo de 2004 / última reforma el 18 de diciembre 2014.

LDUDF. (1996 / 2010). *Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal. Gaceta oficial del Distrito Federal. México, 15 de julio de 2010*. Ciudad de México.

LFMZAAH. (1972). *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*. Ciudad de México: Nueva Ley publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 6 de mayo de 1972.

LVCDMX. (ley publicada en *Gaceta Oficial*, 23 de marzo de 2017). *Ley de Vivienda de la Ciudad de México*. Ciudad de México: -.

MONMESCyRAM. (2013). *Norma Mexicana de Edificación Sustentable-Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos*. Ciudad de México: SEMARNAT.

PDDUCUAUHEMOC. (2008). *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. Gaceta oficial del Distrito Federal*. Ciudad de México.

PGIRS. (2015). *Programa de Gestión Integral de los Residuos Sólidos para la Ciudad de México*. Ciudad de México: Secretaría de Medio Ambiente.

PGPC. (-). *Plan Familiar de Protección Civil*. Ciudad de México: Secretaría de Protección civil.

PMSACAR. (2016). *Plan Maestro del Sistema de Actuación por Cooperación Alameda Reforma*. Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México: SEDUVI.

PNV. (2014). *Programa Nacional de Vivienda 2014-2018*. Ciudad de México: CONAVI.

---

PPDUCA. (2000). *Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Delegación Cuauhtémoc. Gaceta oficial del Distrito Federal. México, 15 de septiembre de 2000.* Ciudad de México.

PPDUCH. (2010). *Decreto por el que se modifica el Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. Gaceta oficial del Distrito Federal. México, 10 de agosto de 2010.* Ciudad de México.

PPDUCH. (2000). *Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Delegación Cuauhtémoc. Gaceta oficial del Distrito Federal México, 7 de septiembre de 2000.* Ciudad de México.

PRAH. (2015). *Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos.* Ciudad de México: Secretaría de Desarrollo Agraria, Territorial y Urbano.

RLDUDF. (2004 / 2016). *Reglamento de La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Gaceta oficial del Distrito Federal. México, 29 de enero de 2004.* Ciudad de México.

SEDUVI. (2019). [www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx).

## ANEXO GRAFICO

Ilustración 8. Potencial de construcción por norma vigente

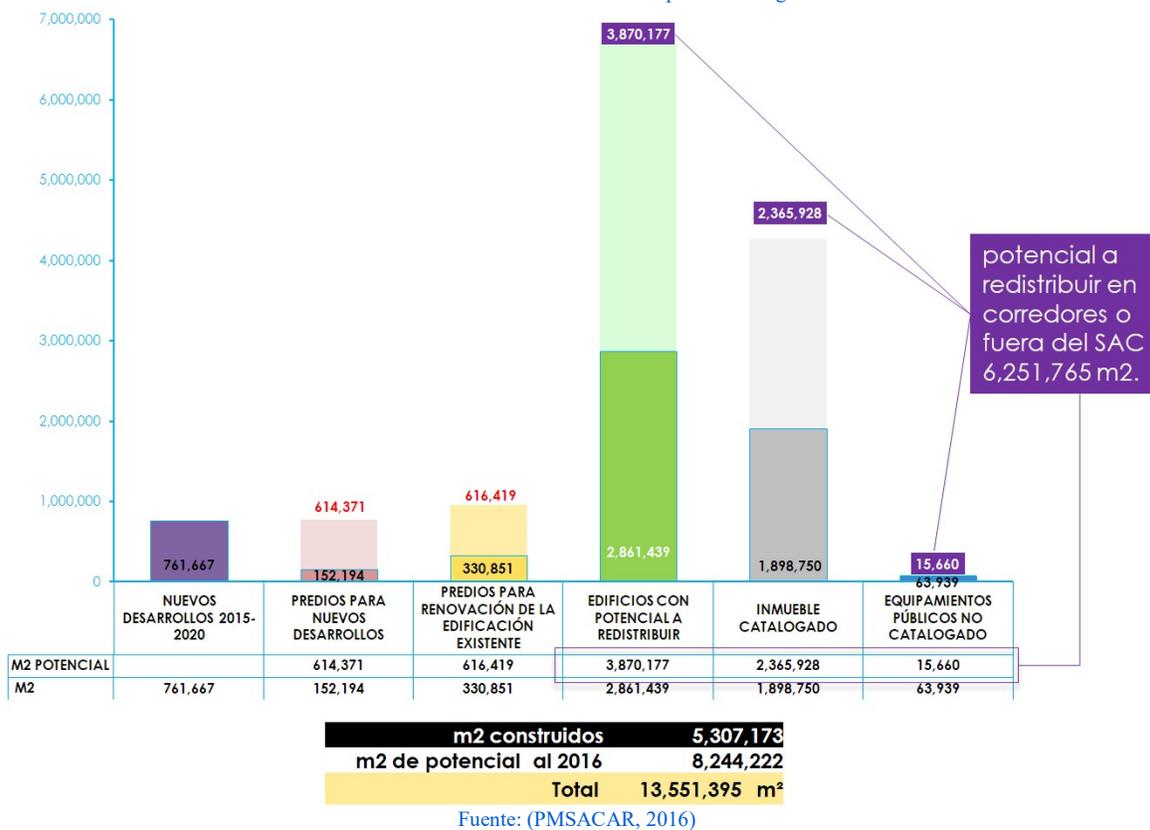


Ilustración 9. Estructura urbana y usos de suelo

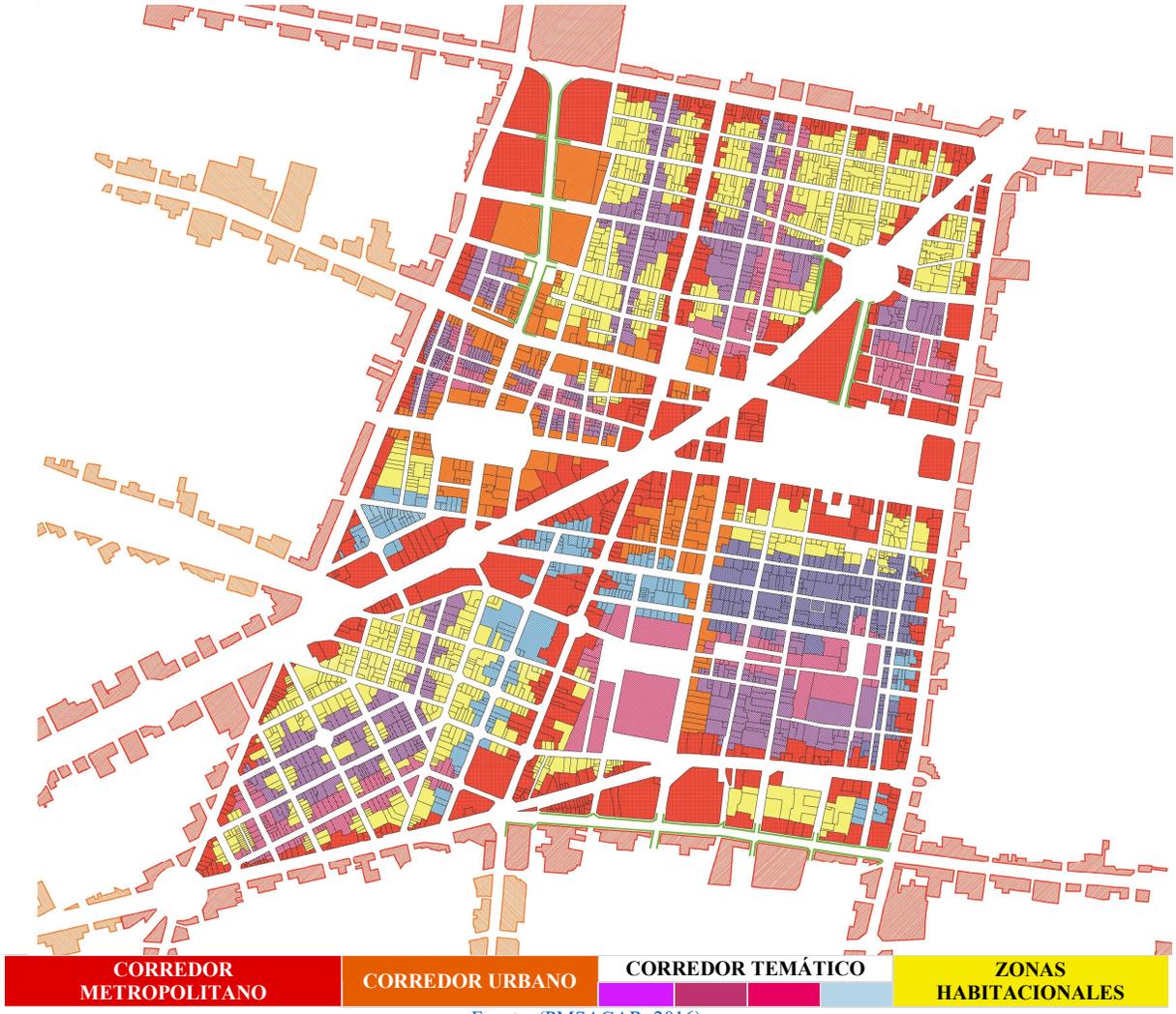
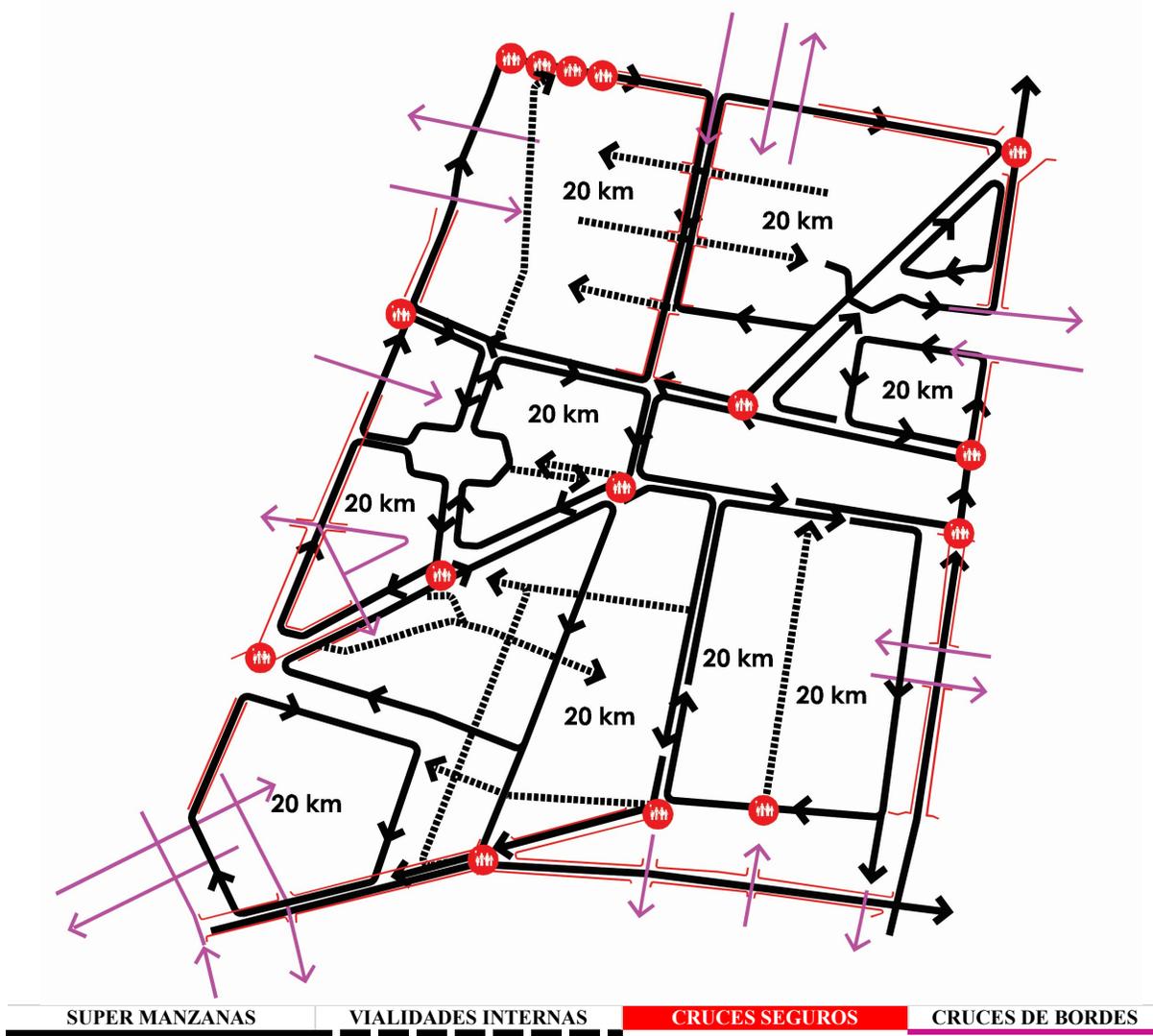




Ilustración 11. Sistema de vialidad interna



Fuente: (PMSACAR, 2016)

Ilustración 12. Fuente: Rediseño de la Red Vial

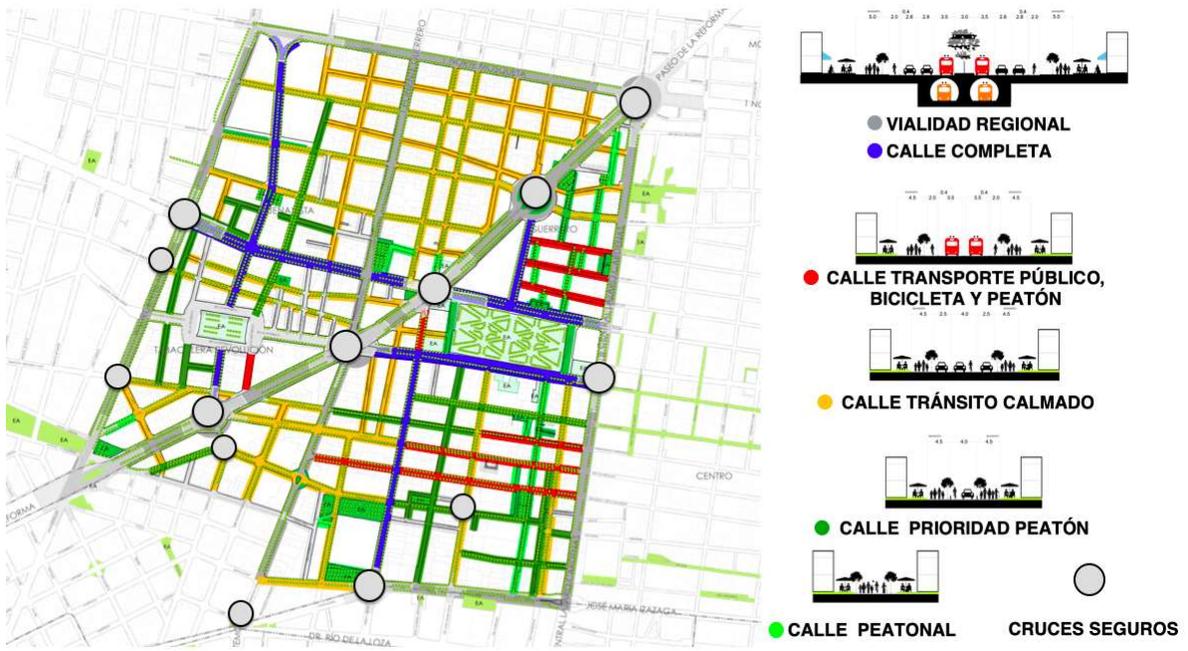
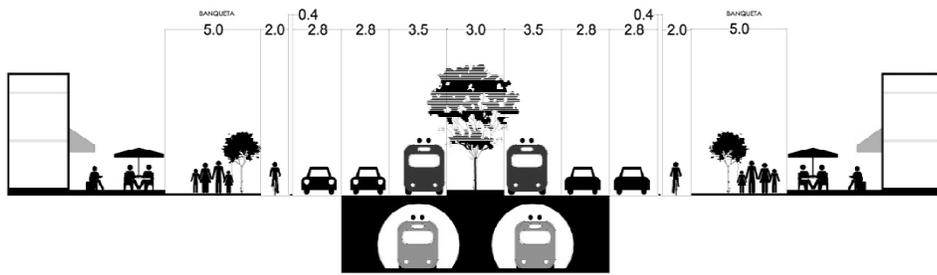
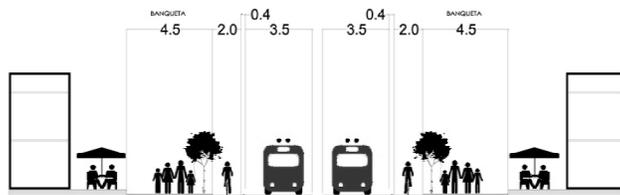


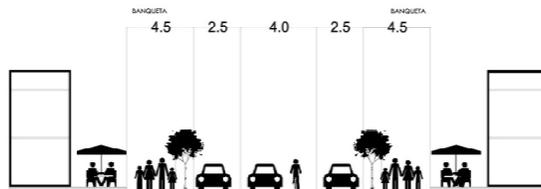
Ilustración 13. Detalles del diseño de calles



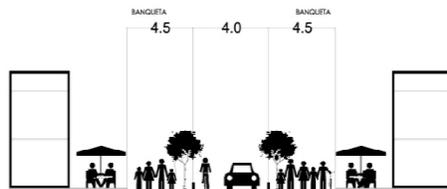
- VIALIDAD REGIONAL / - CALLE COMPLETA



- CALLE TRANSPORTE PÚBLICO, BICICLETA, PEATÓN



- CALLE TRÁNSITO CALMADO



- CALLE CON PRIORIDAD PEATONAL



- CALLE PEATONAL

Fuente: (PMSACAR, 2016)

Ilustración 14. Proyecto prioritarios a ejecutar en corto plazo

### Sector Buenavista Tabacalera



#### 1. PUENTE DE ALVARADO / MIGUEL RAMOS ARIZPE

#### Espacio público / Movilidad

- Calle con prioridad peatonal Miguel Ramos Arizpe
- Plaza Metro Revolución

### Sector Guerrero



#### 2. HÉROES / ZARCO



#### 3. 2 DE ABRIL

#### Espacio público / Movilidad

- Plaza San Fernando
- Peatonalización de calle San Fernando
- Peatonalización Plaza 2 abril

#### Equipamiento

- Rehabilitación Mercado 2 de abril\*

### Sector Centro Alameda



#### 4. SAN JUAN

#### Espacio público / Movilidad

- Peatonalización Calle Buen Tono
- Calle con prioridad peatonal Ernesto Pugibet y Aranda

### Sector Juárez Colón



#### 5. MORELOS

#### Espacio público / Movilidad

- Rehabilitación de Calle Morelos (calle completa)\*

\*Mediano Plazo

Fuente: (PMSACAR, 2016)

---

*“Om Shanti, Shanti, Shanti”*