



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO
DESARROLLO URBANO Y REGIONAL

Sistema de Transferencia de Potencialidad del Desarrollo Urbano como agente para la
conservación del Patrimonio Urbano-Arquitectónico de la colonia Xoco

TESIS
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE
MAESTRA EN URBANISMO

PRESENTA:
VERONICA GUADALUPE CASTRO GARCIA

TUTOR
Dr. Eduardo Ramirez Favela
PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO

Ciudad Universitaria, CD MX

Enero 2017



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

Índice

Introducción

Capítulo 1. Legislación urbana

1.1. Ley de bienes nacionales

1.2. Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos

1.3. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

1.4. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez

Capítulo 2. Marco Histórico

2.1. Definición e Historia de Sistema De transferencia de Potencialidad

2.2. Proceso del Sistema de Transferencia de Potencialidad

2.3. Casos de implementación de Sistema de Transferencia de Potencialidad

Capítulo 3. Áreas de conservación patrimonial, la colonia Xoco como caso de estudio

3.1. Delimitación de la zona de estudio y referencia histórica

3.2. La importancia de la colonia Xoco dentro de la Delegación Benito Juárez

3.3. Sistema de transferencia de potencialidad dentro de la colonia Xoco

Conclusiones

Bibliografía

Anexos

Sistema de Transferencia de Potencialidad del Desarrollo Urbano como agente para la conservación del Patrimonio Urbano-Arquitectónico de la Colonia Xoco.

Introducción

La transformación de las zonas urbanas es sin duda un fenómeno que nos ocupa y preocupa a los estudiosos de las ciudades, pues una coyuntura importante de esta transformación lo proporciona el desarrollo inmobiliario, elemento que en gran medida es el responsable de muchos de estos cambios en la Ciudad de México; mismos que se han promovido con base al marco jurídico normativo vigente, teniendo como vertiente principal la utilización de los instrumentos denominados: polígonos de actuación, **sistemas de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano**, modificaciones a los programas de desarrollo urbano y los cambios de uso del suelo; instrumentos que no solo son aplicados a proyectos de obra nueva, sino también a desarrollos en donde el reciclamiento, relocalización de usos, la reconversión y la reutilización ha sido útil para la revitalización de algunos sectores de la ciudades, como lo son las áreas de conservación patrimonial. Es importante mencionar que el proceso de globalización, la desregulación y los nuevos enfoques de la planeación del desarrollo urbano, han transformado zonas principalmente de uso habitacional, en áreas comerciales, de oficinas y de equipamiento (usos mixtos).

Debido al proceso de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México y a los instrumentos legales que lo regulan, la operatividad de algunos Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, e inclusive de la mayoría de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, no permite entender las transformaciones de los elementos urbanos actuales de las zonas que delimitan, y por lo tanto, las propuestas contenidas en estos es rebasada por la transformación actual del territorio.

Es así, que el **sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano** es una opción poco manejada y estudiada por los especialistas, aun así, juega un papel importante para la transformación del entorno urbano inmediato en donde se promueve su utilización, pero, sobre todo, se ha aplicado para la conservación del patrimonio arquitectónico. Revisar la manera en la que se utiliza dicho instrumento dentro de un área de conservación patrimonial, como lo es la colonia Xoco, permitirá la implementación de políticas de desarrollo urbano que incentiven la promoción del rescate y rehabilitación de inmuebles afectos al patrimonio arquitectónico, además de promover una identidad urbana de referencia.

El sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano (de ahora en adelante STPDU) tienen una importancia notable, ya con él se puede transformar el entorno urbano y conservar el patrimonio arquitectónico, tal y como el existente en la colonia Xoco, la cual es delimitada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, *publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de Mayo de 2005, “determinando un área de cinco manzanas delimitadas por Av. Popocatépetl; San Felipe; Real de Mayorazgo; Puente de Xoco; Mayorazgo de la Higuera y Mayorazgo de Solís, la cual incluye a inmueble catalogado como patrimonial de la Iglesia de Xoco; excluye a la superficie correspondiente al estacionamiento del Centro Bancomer y abarca una superficie aproximada de 14.27 ha.”*

Por lo anterior, el caso de estudio de la colonia Xoco, ahondará básicamente tres temáticas: primero, conocer la importancia de la colonia dentro de la delegación Benito Juárez y a su vez Dentro de la Ciudad de Mexico; para poder establecerla como área de conservación; segundo, establecer predios emisores de potencialidad, realizar un fideicomiso para la colonia y establecer un programa de aplicación de recursos prioritario dentro de la misma ; y tercero, establecer los pros y contras de la aplicación del instrumento STPDU para que a su vez sea utilizado como política urbana en pro del mejoramiento de algunos sectores de las colonias que cuentan con áreas patrimoniales, esto último con la finalidad de captar recursos para la implementación de programas de rescate del patrimonio de la Ciudad, ya

que hoy día todos estos instrumentos generan una captación de recursos los cuales se desconoce su operatividad.

Objetivo general

Establecer la importancia del sistema de transferencia de potencialidad del desarrollo urbano, para mejorar las condiciones de las áreas de conservación patrimonial, así como la de los predios afectos al patrimonio arquitectónico.

Objetivos particulares

1. Analizar el proceso, historia y legislación del sistema de Transferencia de potencialidad y de qué manera se pueden utilizar para la conservación del patrimonio urbano y arquitectónico.
2. Analizar la forma en la que se implementa dicha captación.
3. Implementación del Sistema de Transferencia de potencialidad de Desarrollo Urbano, para propuesta de mejoramiento de zona patrimonial.

Capítulo 1. Legislación urbana

Para poder comprender la importancia de las áreas de conservación y edificaciones afectos al patrimonio revisaremos la legislación que nos indica cuando considerar a un inmueble o área patrimonial, como conservarlo y quien es el responsable de dicha acción.

Al revisar estas leyes nos quedara claro que estas zonas son de importancia a nivel Federal, es por eso que se formulan acciones para su conservación puesto que son testimonio de arquitectura, arte, población e historia de una nación.

1.1. Ley de Bienes Nacionales

La ley de Bienes Nacionales nos indica que inmuebles son considerados como bienes nacionales y quien a Nivel Federal es la encargada de vigilar la administración, conservación y control de dichos bienes.; esto en siguientes artículos:

- *“ARTÍCULO 3.- Son bienes nacionales:*

IV.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades;

V.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía.

- *ARTÍCULO 30.- La Secretaría de Cultura será competente para poseer, vigilar, conservar, administrar y controlar los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia, así como las zonas de monumentos arqueológicos.*

Los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia, no podrán ser objeto de concesión, permiso o autorización.

En las zonas de monumentos arqueológicos, la Secretaría de Cultura a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia podrá otorgar permisos o autorizaciones únicamente para la realización de actividades cívicas y culturales, conforme a lo que disponga el reglamento que para tal efecto se expida, siempre y cuando no se afecte la integridad, estructura y dignidad cultural de dichas zonas y monumentos, ni se contravenga su uso común.

Cuando los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos, históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, se encuentren dentro de la zona federal marítimo terrestre, de los terrenos ganados al mar, de las áreas naturales protegidas o de cualquiera otra sobre la cual, conforme a las disposiciones legales aplicables, corresponda a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales ejercer sus atribuciones, ambas dependencias deberán establecer conjuntamente los mecanismos de coordinación que correspondan.

- *ARTÍCULO 67.- Para cambiar el uso de los inmuebles destinados, las instituciones destinatarias deberán solicitarlo a la Secretaría o a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según corresponda, las que podrán en el ámbito de sus respectivas competencias, autorizar el cambio de uso, considerando las razones que para ello se le expongan, así como los aspectos señalados en el artículo 62 de esta Ley.*

Para el caso de los inmuebles destinados a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que formen parte de las áreas naturales protegidas federales, esa dependencia podrá cambiar el uso de los inmuebles destinados sin que se necesite autorización de la Secretaría. En este supuesto, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales deberá informar a la Secretaría de los cambios de uso que realice.” (Cámara de Diputados,2004).

1.2. Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos.

Esta ley nos indica en los siguientes artículos quien es el responsable de conservar los inmuebles y zonas patrimoniales a nivel estatal y municipal.

- *“ARTICULO 6o.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso,*

restaurarlos en los términos del artículo siguiente, previa autorización del Instituto correspondiente.

- *ARTICULO 7o.- Las autoridades de los Estados, Distrito Federal y Municipios cuando decidan restaurar y conservar los monumentos arqueológicos e históricos lo harán siempre, previo permiso y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia.*
- *ARTICULO 8o.- Las autoridades de los Estados, Distrito Federal y Municipios podrán colaborar con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para la conservación y exhibición de los monumentos artísticos en los términos que fije dicho instituto.*
- *ARTICULO 10.- El Instituto competente procederá a efectuar las obras de conservación y restauración de un bien inmueble declarado monumento histórico o artístico, cuando el propietario, habiendo sido requerido para ello, no la realice. La Tesorería de la Federación hará efectivo el importe de las obras.*
- *ARTICULO 11.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados y en su caso los restauren, en los términos de esta ley, podrán solicitar la exención de impuestos prediales correspondientes, en la jurisdicción del Distrito Federal, con base en el dictamen técnico que expida en instituto competente, de conformidad con el reglamento.*
- *Los Institutos promoverán ante los Gobiernos de los Estados la conveniencia de que se exima del impuesto predial, a los bienes inmuebles declarados monumentos, que no se exploten con fines de lucro.*
- *ARTICULO 14.- El destino o cambio de destino de inmuebles de propiedad federal declarados monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, deberá hacerse por decreto que expedirá el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Educación Pública.*
- *ARTICULO 15.- Los comerciantes en monumentos y en bienes históricos o artísticos, para los efectos de esta Ley, deberán registrarse en el Instituto competente, llenando los requisitos que marca el Reglamento respectivo.*
- *ARTICULO 34.- Se crea la Comisión Nacional de Zonas y Monumentos Artísticos, la que tendrá por objeto dar su opinión a la autoridad competente sobre la expedición de declaratorias de monumentos artísticos y de zonas de monumentos artísticos.*

La opinión de la comisión será necesaria para la emisión de las declaratorias.

La Comisión se integrará por:

- a) *El Director General del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, quien la presidirá.*
- b) *Un representante de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;*
- c) *Un representante de la Universidad Nacional Autónoma de México.*
- d) *Tres personas, vinculadas con el arte, designadas por el Director General del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.*

- *ARTICULO 35.- Son monumentos históricos los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley.*
- *ARTICULO 36.- Por determinación de esta Ley son monumentos históricos:*

I.- Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive.” (Cámara de Diputados, 1972).

1.3. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

III. “Alentar la participación y concertación con los sectores público, social y privado en acciones de reordenamiento urbano, dotación de infraestructura urbana, prestación de servicios públicos, conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, recuperación y preservación de la imagen urbana y de crecimiento urbano controlado;

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

II. Áreas de Conservación Patrimonial: Las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas;

XXXIII. Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano: Es un instrumento de fomento que permite ceder los derechos excedentes o totales de

intensidad de construcción no edificados, que le correspondan a un predio, según la normatividad vigente aplicable, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del Reglamento de esta Ley, de los programas y a la autorización emitida por la Secretaría.

- *Artículo 7. Son atribuciones de la Secretaría, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes*

XXI. Elaborar las políticas, los lineamientos técnicos y los proyectos de normas para la protección, conservación y consolidación del paisaje urbano, natural y cultural, del mobiliario urbano, del patrimonio cultural urbano y para anuncios y publicidad exterior. Los proyectos de normas serán puestos a la consideración del Jefe de Gobierno para su aprobación y expedición;

XXVII. Elaborar y actualizar los catálogos de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de acuerdo a la definición contenida en el artículo de esta Ley y delimitar los polígonos de las áreas de conservación patrimonial, así como establecer la coordinación con las dependencias federales competentes, con objeto de conservar y restaurar los bienes inmuebles que constituyan el patrimonio arqueológico, histórico, artístico o cultural del Distrito Federal;

- *Artículo 50. Dentro de las áreas de actuación, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley.*

El reglamento establecerá el número, objeto y denominación de las áreas de actuación, entre las cuales se encontrarán:

d) Áreas de conservación patrimonial;

II. En suelo de conservación

e) Áreas de conservación patrimonial

- *Artículo 65. En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo*

histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones.

- *Artículo 66. Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.*
- *Artículo 67. La Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. Será labor de la Secretaría la elaboración de políticas de fomento para la conservación del patrimonio cultural urbano del Distrito Federal para lo cual se coordinará con otras dependencias competentes para el otorgamiento de estímulos fiscales, administrativos y normativos. Asimismo, coadyuvará en la puesta en valor del patrimonio cultural urbano a través de la difusión de los valores culturales de dichos elementos.*
- *Artículo 82. El Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, es un instrumento de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, cuyo objeto es lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios que ofrece la Ciudad, para generar recursos que sean destinados al mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano, principalmente del Centro Histórico, así como de áreas de actuación en suelo de conservación*
- *Artículo 83. Los recursos que se obtengan de la aplicación del Sistema, se aplicarán a la rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano y del suelo de conservación, pudiéndose aplicar un porcentaje para el fomento del desarrollo urbano de la Ciudad, especialmente del espacio público en los términos que señale el reglamento.*
- *Artículo 84. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, se definirán en los programas. Las áreas de conservación patrimonial, podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad, debiendo sujetarse a los lineamientos que el reglamento y los programas indiquen y, los recursos que se obtengan serán destinados a la rehabilitación, mejoramiento y conservación de esos mismos territorios. Las áreas de actuación en el Suelo de Conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo.” (Asamblea Legislativa,2015)*

1.4. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.

II. "Imagen Urbana"

Rescatar, conservar y en su caso mejorar la imagen urbana de las zonas patrimoniales y sitios históricos, arqueológicos y culturales, fomentando la identidad y el arraigo de la población hacia estos sitios de interés.

III. Estrategia de Desarrollo Urbano

El patrimonio histórico, artístico, relevante y cultural, deberá convertirse en la base y sustento de valores locales, pero a su vez en motivo de conocimiento y orgullo de la comunidad delegacional por lo que deberá impulsarse su conservación y revaloración de algunos inmuebles.

Objetivos Particulares

Ajustar los límites de las Zonas Patrimoniales establecidas, a lo estrictamente necesario y fundamentado para salvaguardar los inmuebles históricos, artísticos, relevantes y de valor ambiental; así como, incluir diversos inmuebles de valor artístico a los catálogos de conservación patrimonial

4.1. Estructura Urbana

ZONAS PATRIMONIALES

*A efecto de rehabilitar, mejorar y conservar el patrimonio histórico de la Delegación Benito Juárez, se establecen 11 zonas de valor patrimonial, tres de las cuales se localizan en el polígono de aplicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes; Insurgentes Mixcoac y San Simón Ticumac, y las ocho restantes, en las colonias: Niños Héroes de Chapultepec; Santa Cruz Atoyac; **Xoco**; Tlacoquemécatl del Valle; Mixcoac y San Pedro de los Pinos, debiéndose difundir su existencia entre la ciudadanía con el fin de involucrarlos en esquemas de participación conjunta entre el Gobierno del Distrito Federal, Gobierno Federal y sector privado para instrumentar acciones de rescate de espacios e inmuebles, principalmente aquellos que se relacionen con la función habitacional y cultural.*

4.2. Delimitación De Áreas de Actuación

DE CONSERVACION PATRIMONIAL

Son las áreas que representan valores históricos, arqueológicos, artísticos o culturales, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores, atendiendo las disposiciones del INAH e INBA y de las instancias del Gobierno del Distrito Federal con atribuciones en la materia; describiéndose las Áreas de Conservación Patrimonial determinadas

en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano aprobados y publicados durante el periodo de vigencia del Programa Delegacional y a aquellas incluidas en su versión 1997, que son ratificadas y/o modificadas en la presente versión del programa

En la **Colonia Xoco**, se modifica el área establecida en la versión 1997 del PDDU, determinando un área de cinco manzanas delimitadas por Av. Popocatepetl; San Felipe; Real de Mayorazgo; Puente de Xoco; Mayorazgo de la Higuera y Mayorazgo de Solís, la cual incluye a inmueble catalogado como patrimonial de la Iglesia de Xoco; excluye a la superficie correspondiente al estacionamiento del Centro Bancomer y abarca una superficie aproximada de 14.27 ha.

4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en áreas de Actuación

4 EN AREAS DE CONSERVACION PATRIMONIAL

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

4.3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y

Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluya deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área.

4.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

4.15. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas de conservación patrimonial que son competencia de Distrito Federal, la Delegación, previa consulta a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.

Asimismo, para los inmuebles no considerados en el listado de inmuebles catalogados y localizados en un polígono determinado como Área de Actuación de Conservación Patrimonial aplicará la zonificación y normatividad del Programa Delegacional o Parcial y cualquier trámite se realizará previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. en la Delegación.

12. Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano

A través del sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera.

Las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las definidas con potencial de desarrollo, las de integración metropolitana y donde aplica la norma no. 10. El cálculo para determinar el potencial de transferencia, se basa en los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS).

Las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación.

Las áreas donde aplica esta norma, serán determinadas en los programas de desarrollo urbano correspondientes, conforme al proceso de planeación respectivo, en el marco de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

Los procedimientos para la emisión y recepción del potencial de desarrollo urbano, se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y los Lineamientos correspondientes.” (Gobierno del Distrito Federal,2005).

Capítulo 2. Marco Histórico

2.1. Definición e Historia del Sistema de Potencialidad del desarrollo urbano

El tema principal de este trabajo es el Sistema de Transferencia de potencialidad de Desarrollo Urbano, pero para entender que es, como se forma y que intensidad tiene su aplicación se verá un poco de su historia y su procedimiento actual.

Primeramente, definiremos que es un Sistema de Transferencia de potencialidad de Desarrollo Urbano; La ley de desarrollo Urbano define al sistema de transferencia como:

“Es un instrumento de fomento que permite ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que le correspondan a un predio, según la normatividad vigente aplicable, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del Reglamento de esta Ley, de los programas y a la autorización emitida por la Secretaría.” (Asamblea Legislativa,2015)

La utilización del instrumento se implementó en el año de 1988 por el Dr. Hugo Garcia Perez, cuando Ramon Aguirre Velazquez era jefe del departamento del Distrito Federal; Hugo Garcia Perez sugirió la implementación ya que tuvo experiencias de este instrumento en su estancia en Francia. Con esto protegerían el patrimonio del Centro Histórico, y quedó establecido oficialmente en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal No. 91 del 18 de Julio de 1988 en la cual nos indica el acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de Mexico; así como; la Circular que contiene las bases Generales Administrativas para la aplicación y funcionamiento del acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de Mexico.

Dentro de este documento en donde se acepta la implementación del Sistema de Transferencia de Potencialidad se designa al perímetro A del Centro Histórico, que es el perímetro con mayor número de inmuebles patrimoniales, como el área que sedera su potencial de construcción no utilizado; es decir, se establece que los predios con valor patrimonial son los “emisores” de potencial.

Este potencial de los predios emisores se podrá utilizar en las zonas periféricas implementándolo en el predio correspondiente siempre siguiendo la normatividad vigente que le aplique.

“Acuerdo

Primero. Dentro del marco estratégico de las vertientes de inducción, concertación y coordinación que establece el Sistema Nacional de Planeación Democrática, se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo de los inmuebles a los que se refiere el presente Acuerdo, con base en las previsiones, normas y disposiciones del Programa General y de los programas parciales Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como de todas aquellas otras que le sean aplicables.

Segundo. El Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo consiste en reconocer la intensidad de construcción que resulte excedente de los inmuebles localizados en el perímetro “A” del Centro Histórico, contada a partir de su área ya construida hasta llegar a seis veces el área del terreno de que se trate. Y autorizar su transferencia hacia otras zonas y predios en los cuales se podrá construir la misma en forma adicional a la señalada por los Programas Parciales Delegacionales, con base en la Norma Técnica Complementaria número 37 de estos con la finalidad de transformar el valor de la transferencia en recursos

económicos que se destinaran para el rescate, restauración, salvaguarda o revitalización y mantenimiento de los inmuebles generadores de dicha intensidad de construcción.

Bases Generales Administrativas

Primera. Para los efectos de lo dispuesto en el acuerdo por el que se establece el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad de Mexico, la intensidad de construcción susceptible de autorizarse como transferencia, será la que resulte de cada inmueble localizado dentro del perímetro "A" del mencionado Centro Histórico, después de restar su superficie ya construida de la potencialidad reconocida de 6.00 veces el área del mismo, conforme a la fórmula que describe esta base, siempre que se convenga con su propietario o propietarios en que los recursos financieros provenientes de la transferencia de la intensidad de construcción reconocida se destinen fundamentalmente para los fines que establece el propio acuerdo.

Formula: $P_t = I_r - I_u$; donde

P_t , equivale a la potencialidad de desarrollo transferible

I_r , equivale a la intensidad de construcción reconocida (de 6.00 v.a.t.) por el Programa de Revitalización del Centro Histórico;

I_u ; equivale a la intensidad de construcción ya utilizada con las construcciones existentes en el inmueble patrimonial." (Gobierno del Distrito Federal, 1988)

Para el funcionamiento del Sistema de Transferencia de Potencialidad se concentraron todos los metros cuadrados transferibles en lo que se llamó **Reserva de Intensidades de construcción del Centro Histórico**, esto con la intención de tener un control sobre todo el potencial y la manera en la que se estaba otorgando; para la captación y manejo de recursos obtenidos se crea un **Fideicomiso para el Programa de Revitalización del Centro Histórico**.

Este fideicomiso deberá promover y gestionar los recursos para la conservación del patrimonio, así mismo deberá realizar proyectos y programas específicos para mejorar la imagen urbana y/o el mejoramiento de predios patrimoniales o afectos al patrimonio.

"DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO

1.1 Promover, gestionar y coordinar ante particulares y las autoridades competentes la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico de la Ciudad de México, buscando la simplificación de trámites para su consecución.

Asimismo, podrá constituirse por tiempo determinado, para realizar acciones de administración e inversión, para el cumplimiento de los fines de la “Coordinación para los Festejos del Bicentenario de la Independencia y del Centenario de la Revolución, en la Ciudad de México”, creada por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal por acuerdo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 18 de julio de 2007; acuerdo que entró en vigor a partir del día siguiente de dicha publicación y que dejará de surtir sus efectos el 31 de diciembre de 2010.” (Gobierno del Distrito Federal, 1988)

2.2. Proceso del Sistema de Potencialidad del desarrollo urbano

Dentro del procedimiento para la aplicación del STPDU primero se tiene que llevar a cabo un proceso para poder inscribir a los predios dentro del padrón de predio “Emisor” y predio “Receptor” según sea el caso. En el caso de predio “emisor” la Dirección General de Desarrollo Urbano, será la encargada de dictaminar las solicitudes para integrarlas al padrón correspondiente emitiendo una constancia respectivamente; las operaciones son autorizadas por el Comité Técnico del Fideicomiso del STPDU, las duraciones de dichas actividades serán aplicadas en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento; y se debe utilizar el formato DU-DU/03 Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Predio Emisor.

El procedimiento para la inscripción de un predio “Emisor” es el que a continuación se describe, según lineamientos del Manual Administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda:

- 1.0 El solicitante presenta en la Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única/SEDUVI-SITE) el formato DU-DU/03 y anexa los documentos necesarios para ser predio emisor.
- 2.0 La Subdirección de Ventanilla Única recibe el formato y la documentación; y los envía a la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- 3.0 La Dirección General de Desarrollo Urbano recibe el formato y la documentación; los turna a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para su atención
- 4.0 La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano recibe el formato y la documentación, analiza y determina procedencia.
- 5.0 Si la documentación y solicitud se presentaron correctamente, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, integra el expediente y determina el potencial de desarrollo por emitir
- 6.0 Solicita mediante oficio, la opinión técnica a las Dependencias de la Administración Pública que se consideren pertinentes, respecto a la procedencia de ser considerado predio emisor de potencialidad con base en su valor específico.
- 7.0 Las Dependencias de la Administración Pública recibe el oficio, emite opinión y envía a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano

- 8.0 Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano recibe la opinión, elabora dictamen y remite para su firma a la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- 9.0 Dirección General de Desarrollo Urbano revisa dictamen, rubrica y lo remite al Titular de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda para autorización.
- 10.0 La Titular de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, revisa y suscribe el dictamen y lo remite a la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- 11.0 Dirección General de Desarrollo Urbano recibe el dictamen y lo remite a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
- 12.0 Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano recibe el dictamen y lo remite a la Subdirección de Ventanilla Única.
- 13.0 Subdirección de Ventanilla Única lo remite al interesado.
- 14.0 Fin del proceso**
- 15.0 Si la documentación y solicitud no se entregaron correctamente, se elabora un oficio de prevención y se remite a la Subdirección de Ventanilla Única.
- 16.0 Subdirección de Ventanilla Única recibe el oficio de prevención y notifica al solicitante.
- 17.0 El solicitante recibe el oficio de prevención y genera respuesta, la cual presenta ante la Subdirección de Ventanilla Única
- 18.0 Si la respuesta atiende las deficiencias y dudas de la prevención se regresa a la actividad número 2 y se sigue el proceso.
- 19.0 Si la respuesta no atiende las deficiencias y dudas de la prevención, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano elabora oficio para tener como no presentada la solicitud, lo rubrica y lo remite a la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- 20.0 Dirección General de Desarrollo Urbano recibe el oficio rubricado, revisa, firma y remite a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para continuar con el trámite.
- 21.0 Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano recibe y remite el oficio a la Subdirección de Instrumentos Urbanos.
- 22.0 Subdirección de Instrumentos Urbanos recibe y remite el oficio a Subdirección de Ventanilla Única.
- 23.0 Subdirección de Ventanilla Única recibe el oficio y notifica al solicitante.
- 24.0 Fin del proceso.

Para el caso de predio Receptor de potencialidad, este caso es en el que cae todo proyecto en donde se aplica el STPDU, la operación se autorizará por el Comité Técnico del Fideicomiso del STPDU; el solicitante para ser considerado predio Receptor de Potencialidades de Desarrollo Urbano, deberá efectuar el pago de los derechos de la operación y el pago de derechos de la inscripción de la Resolución en el Registro de los Planes y Programas, la duración de las actividades, aplica en los términos definidos por la Ley y su Reglamento, una vez concluido el procedimiento, el solicitante deberá tramitar el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo ante la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Administración Urbana a través de la Ventanilla Única; se deberá utilizar el formato DU-DU/04 "Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Predio Receptor".

El procedimiento para un predio "Receptor" es el que a continuación se describe, según lineamientos del Manual Administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda:

- 1.0 El solicitante presenta formato DU-DU/04 anexando los documentos establecidos como requisitos para la solicitud de la aplicación del STPDU como predio receptor en la Subdirección de Ventanilla Única.
- 2.0 La Subdirección de Ventanilla Única recibe formatos y documentación; y los envía a la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- 3.0 Dirección General de Desarrollo Urbano recibe la documentación y los envía a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano para su atención.
- 4.0 Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano recibe y turna la documentación a la Subdirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano para su análisis normativo.
- 5.0 La Subdirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano recibe la documentación y revisa que cumpla con todos los requisitos, si cumple con los requisitos. Revisa y analiza la solicitud determinando el potencial de desarrollo a recibir.
- 6.0 Subdirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, elabora y entrega al solicitante la aceptación de la Solicitud de Servicio Valuatorio del terreno a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario y la firma del formato de solicitud de servicio Valuatorio.
- 7.0 Dirección General de Desarrollo Urbano revisa y autoriza el oficio y la Solicitud de Servicio Valuatorio del terreno, como predio receptor para continuar con el trámite a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario.
- 8.0 Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la oficialía mayor, recibe el oficio de solicitud de elaboración de Avalúo, lo realiza y mediante oficio remite a la Dirección General de Desarrollo Urbano, el recibo de pago por concepto del Servicio Valuatorio.
- 9.0 Dirección General de Desarrollo Urbano recibe el oficio y el recibo de pago por concepto del servicio Valuatorio y notifica mediante oficio dirigido al solicitante el monto a pagar.
- 10.0 El solicitante se da por enterado, realiza el pago y entrega el original de la ficha de depósito del citado pago a la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- 11.0 Dirección General de Desarrollo Urbano, recibe el original de la ficha de depósito del pago por el servicio Valuatorio y la envía mediante oficio a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario.
- 12.0 Dirección General de Patrimonio Inmobiliario recibe el original de la ficha de depósito y mediante oficio envía Avalúo del terreno a la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- 13.0 Dirección General de Desarrollo Urbano recibe el oficio y el avalúo del terreno por parte de Dirección General de Patrimonio Inmobiliario y lo turna a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
- 14.0 La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, Recibe el oficio y el avalúo del terreno y a través de la Subdirección de Instrumentos Urbanos realiza el cálculo del monto a pagar por la aplicación del STPDU, y notifica al solicitante mediante oficio el monto a pagar.

- 15.0 El Solicitante recibe oficio con monto a pagar por el STPDU, e informa por escrito la aceptación del monto a pagar a la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- 16.0 Dirección General de Desarrollo Urbano recibe escrito de aceptación del monto a pagar por STPDU y lo turna a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para que a través de la Subdirección de Instrumentos Urbanos se elabore la resolución y posteriormente se envíe para su análisis y en su caso aprobación a la Dirección de Desarrollo Urbano.
- 17.0 Dirección de Desarrollo Urbano Revisa y aprueba la resolución y la remite al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su autorización.
- 18.0 Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano notifica al solicitante la procedencia de la aplicación del STPDU entregando copia certificada de la resolución.
- 19.0 Coordinador Técnico del Comité Técnico del Fideicomiso del STPDU, recibe oficio, copia certificada de la resolución y copia simple del expediente y programa de presentación de caso en la sesión del Comité Técnico, este convoca y realiza la Cesión Onerosa; elabora y envía a la Dirección General de Desarrollo Urbano el oficio que comunica la procedencia de la sesión Onerosa por la aplicación del STPDU.
- 20.0 Dirección General de Desarrollo Urbano, recibe y turna el oficio emitido por el Comité Técnico a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
- 21.0 El Coordinador del Comité del Fideicomiso, notifica al solicitante los requisitos para el pago de la sesión onerosa.
- 22.0 El Solicitante recibe el oficio de notificación, realiza el pago y entrega original del comprobante al Comité Técnico del Fideicomiso.
- 23.0 Coordinador Técnico del Comité Técnico del Fideicomiso del STPDU recibe el comprobante de pago y notifica a la Dirección General de Desarrollo Urbano, remitiendo copia simple del Convenio de sesión Onerosa.
- 24.0 Dirección General de Desarrollo Urbano, recibe copia simple de convenio y lo turna a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
- 25.0 La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano elabora el oficio para envío de la resolución a la Dirección General Jurídica y de estudios Legislativos, a través de la subdirección de Instrumentos Urbanos solicitando su publicación.
- 26.0 Dirección General de Desarrollo Urbano revisa y rubrica el oficio, recaba la firma del Titular de la SEDUVI para solicitar la publicación de la resolución en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y los envía a la Dirección General Jurídica y de estudios Legislativos.
- 27.0 Dirección General Jurídica y de estudios Legislativos recibe y publica la resolución por la aplicación del STPDU en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.
- 28.0 La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano entrega el formato de pago de derechos por concepto de inscripción en el registro de las planes y programas a través de la Oficialía de Partes de la Secretaría.
- 29.0 La Oficialía de partes, recibe el formato de pago y lo entrega al solicitante.
- 30.0 El solicitante recibe el formato, realiza el pago y entrega mediante escrito el comprobante de pago a la Dirección General de Desarrollo Urbano a través de la Oficialía de Partes.

- 31.0 Oficialía de Partes recibe el escrito y el comprobante y lo turna a la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- 32.0 Dirección General de Desarrollo Urbano recibe el escrito y comprobante de pago y lo turna a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
- 33.0 Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, recibe documentación y elabora oficio para envío de la copia certificada de la resolución, copia simple de la publicación en Gaceta.
- 34.0 Dirección General de Desarrollo Urbano revisa y autoriza el oficio, a través de la Dirección General de Administración Urbana envía el oficio y copia certificada a la Dirección del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano para su correspondiente registro.

35.0 Fin del Proceso.

2.3. Casos de implementación del Sistema de Potencialidad del desarrollo urbano

En base a lo visto en el punto anterior de cómo está conformado el sistema de transferencia de potencialidad y el fideicomiso se verán algunos ejemplos en la ciudad de México que utilizaron este instrumento.

Primeramente, veremos el ejemplo de la Torre Manacar.

El proyecto denominado “Torre Manacar” , se localiza en la parte sur-poniente de la Delegación Benito Juárez, sobre un corredor vial de gran relevancia, el cual concentra actividades comerciales y de servicios, como lo es Avenida Insurgentes Sur. La Delegación en la que se encuentra ubicado el proyecto, de acuerdo a su localización geográfica, es la denominada Ciudad Central, la cual la constituyen las Delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

El predio en el que se constituirá el proyecto, se encuentra en lo que alguna vez fue el Cine Manacar, ubicado en la intersección de la calle de Avenida Insurgentes Sur y Río Mixcoac, correspondiente a la Colonia Insurgentes Mixcoac.

Este proyecto utilizo dos instrumentos para su realización, uno es el polígono de actuación y otro el que nos atañe, Sistema de Transferencia de Potencialidad. Debido a su naturaleza y a la concepción arquitectónica por parte del Arq. Teodoro González de León, el cual es poder tener un edificio con usos mixtos teniendo como principales el uso comercial, oficinas y estacionamiento, se desarrolló un proyecto el cual no cumplía con el porcentaje de área libre a conceder por lo que el Sistema de transferencia de potencialidad se realizó específicamente en este proyecto para la compra de área de libre *“CUMPLIR CON LA DOTACIÓN DE LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ESTABLECIDA POR LA ZONIFICACIÓN, INDICADA POR LA*

NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR “ALTURAS MÁXIMAS EN VIALIDADES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN AL FONDO Y LATERALES” , CON BASE A LO ANTERIOR, SE OCUPAN 2,720.595 m² (32.67%) DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, ADICIONALES A LOS PERMITIDOS; ESTO DENTRO DE LOS PARÁMETROS NORMATIVOS QUE ESTABLECE LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 12, LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO.” (Pulso Inmobiliario,2014)

El proyecto se desarrolla con la fusión de 14 predios, con los cuales, y en base a la norma de ordenación número 2 se opta por la zonificación HM/30/50, aun así, se tiene un remanente de m² en área libre que no se pueden ocupar, cuando se aplica el sistema de transferencia de potencialidad el predio alcanza HM/50/17.33.

TABLA 01

Predios	Área de terreno	Sup. Máx. de construcción	Cus	Sup. Total del proyecto	Sup. a incrementar		m ² a pagar (STPDU)
					Área libre	m ² de const.	
Insurgentes #1457	8,328.230	124,923.450	15.00	89,674.48	2,720.59	0.00	181.37

Tabla 01. M2 de potencial a comprar. Estudio Técnico Urbano de sistema de transferencia de potencialidad, Torre Manacar

TORRE MANACAR



Reforma 336.

El proyecto “Reforma 336”, tiene como objetivo general, ser un complejo de usos mixtos que se desarrollará en un terreno subutilizado, el cual cuenta con un potencial inigualable, mismo que se obtiene por la Norma de Ordenación sobre Vialidad por tener frente a la Avenida Paseo de la Reforma.

La consolidación del proyecto “Reforma 336”, contempla la utilización de Usos Mixtos, teniendo como principales usos sobresalientes: el uso de oficinas y comercio.

Por lo anterior, el Sistema de Transferencia de Potencialidad para el predio involucrado, se refiere a lo siguiente:



“CUMPLIR CON LA DOTACIÓN DE LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ESTABLECIDA POR LA ZONIFICACIÓN, INDICADA POR LA “NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD” EN SU TRAMO A-B, CON LO ANTERIOR SE OCUPAN 93.51 m² (9.66%) DE LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, ADICIONALES A LOS PERMITIDOS; ESTO DENTRO DE LOS PARÁMETROS NORMATIVOS QUE ESTABLECE LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 12, LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO. ASIMISMO, SE PASA DE 774.80 m² DE ÁREA DE DESPLANTE (EQUIVALENTES AL 80%), ESTABLECIDOS POR LA NORMA DE ZONIFICACIÓN, A 868.31 m² DE ÁREA DE DESPLANTE (EQUIVALENTES AL 89.66%). (Pulso Inmobiliario,2016)

Fig. 02 Torre Reforma. Estudio Técnico Urbano de sistema de transferencia de potencialidad, Torre Reforma.

En este proyecto también se aplicó además del sistema de transferencia el polígono de actuación; para efectos del sistema de transferencia el predio primeramente contaba con la zonificación HM/40/20/Z después de la aplicación del sistema de transferencia y ara poder utilizar m² más de área libre la zonificación queda de la siguiente manera: HM/40/10.37/Z.

Predio	Avenida Paseo de la Reforma No. 336, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc
Superficie del predio m²	968.50 m ²
Uso del suelo	HM (Habitacional Mixto)
Niveles	40 niveles
Área libre mínima	193.70 m ² , equivalente al 20% de la superficie del predio
Densidad	"Z" la que el proyecto demande
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	32.00 veces el área del terreno (V.A.T.)
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	0.80 veces el área del terreno (V.A.T.)
Potencial de desarrollo recibido	93.51 m ² (equivalentes al 9.66% de la superficie de área libre)
Superficie máxima de construcción	30,992.00 m ²
Superficie de m² a pagar por la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano	2.92 m ²

Tabla 02. M2 de potencial a comprar. Estudio Técnico Urbano de sistema de transferencia de potencialidad, Torre Reforma

Capítulo 3. Áreas de conservación patrimonial, la colonia Xoco como caso de estudio

3.1. Delimitación de la zona de estudio y referencia histórica

El área de estudio que aboca este proyecto es el pueblo de Xoco ubicado en la delegación Benito Juárez en la Ciudad de México, el pueblo está delimitado por las avenidas Universidad, Popocatepetl, Río Churubusco y División del Norte; tal y como se muestra en la imagen siguiente:

Delimitación del Área de Conservación Xoco

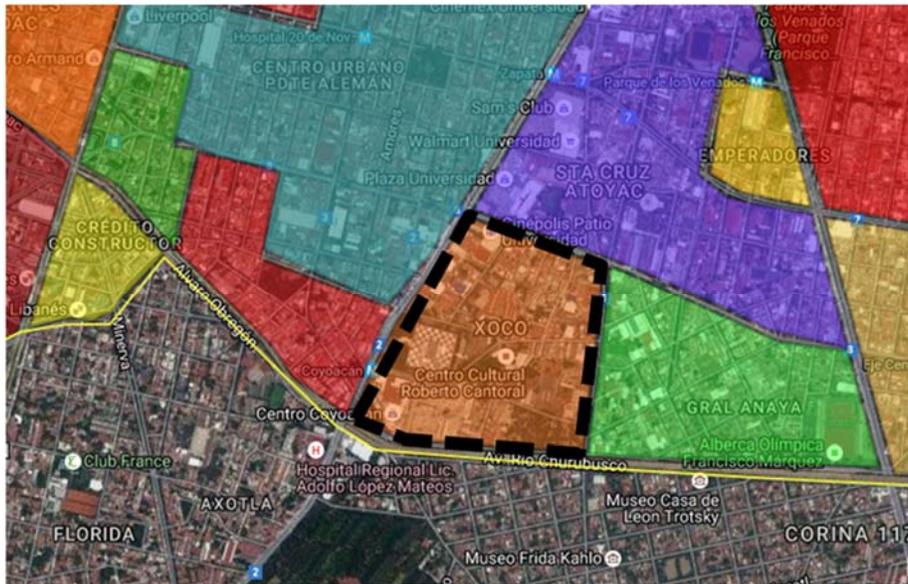


Fig. 03 Plano de ubicación de colonia Xoco. <http://eldefe.com/mapa-colonias-delegacion-benito-juarez>

El pueblo de Xoco (lugar de las frutas agrias), en el siglo XVI a la llegada de los españoles era una población indígena ribereña del lago de México, más adelante en el siglo XVIII se estableció ahí la hacienda del Xoco, productora de trigo, la cual vendía pasto para alimento de ganado.

Más tarde en 1908 el pueblo se convirtió en barrio en el que se cultivaba maguey en el cual proliferaron los expendios de pulque, el más famoso “La Fuente Embriagadora”, ubicada en la calle principal del pueblo.

Últimamente el pueblo ha tenido un crecimiento debido a los proyectos que se desarrollaron y se van a desarrollar como la Cineteca Nacional y Torre Mitika.

Sin embargo, por el motivo del presente trabajo que es el de conservación de áreas patrimoniales, solo abarcaremos el área establecida en el programa delegacional como conservación patrimonial.

“determinando un área de cinco manzanas delimitadas por Av. Popocatepetl; San Felipe; Real de Mayorazgo; Puente de Xoco; Mayorazgo de la Higuera y Mayorazgo de Solís, la cual incluye a inmueble catalogado como patrimonial de la Iglesia de Xoco; excluye a la superficie correspondiente al estacionamiento del Centro Bancomer y abarca una superficie aproximada de 14.27 ha” (Gobierno del Distrito Federal, 2005, p.37).

Tal y como lo muestra la imagen siguiente:

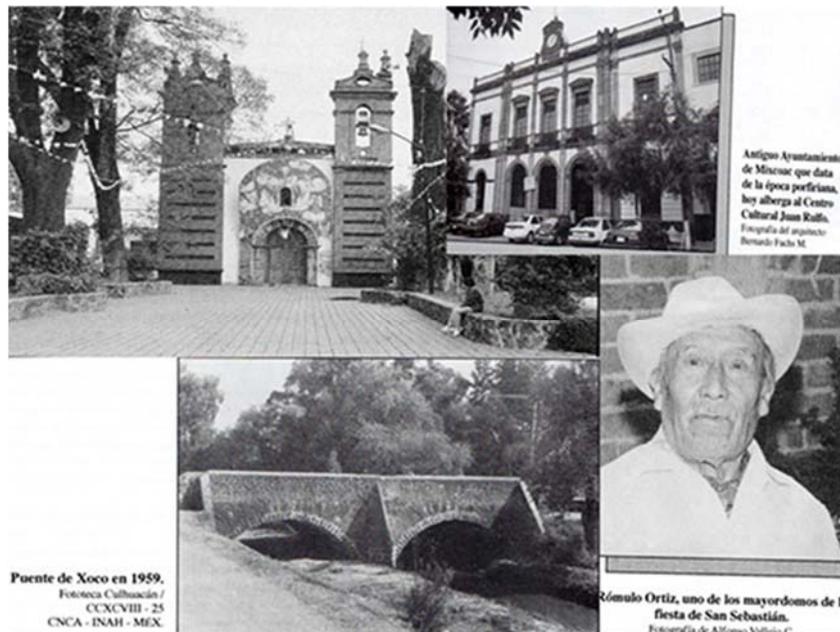
Delimitación del Área de Conservación Xoco



Fig. 04 Delimitación del área patrimonial Xoco. (PDDU Benito Juárez, 2005.)

Dentro de la zona de conservación patrimonial se encuentra la iglesia de San Sebastián Xoco que data del siglo XVII, templo catalogado como monumento por el INAH; el panteón Xoco, el cual es uno de los últimos de los panteones civiles que quedan dentro de la ciudad; así como las pocas calles que quedan con fisonomía de “pueblo”.

Pueblo de Xoco



3.2. La importancia de la colonia Xoco dentro de la Delegación Benito Juárez

La delegación Benito Juárez fue creada a principios de los años 40's, ocupa una superficie de 26.63km²; cuenta con 385,439 habitantes; está dividida en 56 colonias. Esta delegación es la de mayor índice de desarrollo humano en México.

La colonia Xoco es la colonia número 55, es uno de los pueblos que dio origen a esta delegación, de ahí su importancia dentro de la misma.

Cuando se formó la delegación también hubo un auge de grandes construcciones dentro de la colonia uno de ellos fue el Hospital de Traumatología de Xoco, el cual es parte del equipamiento de salud de la delegación, en la parte de servicios la colonia cuenta con el panteón civil Xoco.

Podemos encontrar también como equipamiento de cultura la Cineteca Nacional, el Centro Cultural Roberto Cantoral.

Debido al crecimiento urbano de la colonia en tema habitacional se cuenta ya con algunos problemas de infraestructura y vial, los proyectos en su mayoría causantes de estos problemas son: Ciudad Progresiva; Es un proyecto que contempla la construcción de siete torres (están casi terminadas dos); cinco de departamentos en venta y renta, una clínica y una torre de 60 niveles con hasta 250 metros de altura; y Ciudad Torre; consta de tres torres: una que ya está terminada en Cuauhtémoc 371, tiene 495 departamentos; la segunda está en San Felipe y Eje 8; el tercero está en avenida Universidad y Eje 8.

“A lo que obedecen este tipo de construcciones en la ciudad de México, es a intereses políticos y económicos, más allá de lograr un desarrollo urbano que tenga equilibrio y nos incluya a nosotros como colonos, pueblos originarios, barrios; no sólo nos pasa en Xoco, sino hay muchos casos” (Diana Chavez, habitante de la colonia).

La colonia Xoco cuenta también con una de las zonas patrimoniales con las que cuenta la delegación, de superficie de 14.27ha, cuenta con un edificio patrimonial catalogado por el INAH la cual es la iglesia de San Sebastián Mártir la cual data del siglo XVII, esta zona está dentro de las acciones y estrategias que marca el programa delegacional de Benito Juárez para su conservación.

3.3. Sistema de transferencia de potencialidad dentro de la colonia Xoco

Dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez se establece la norma de ordenación número 12 Sistema de transferencia de potencialidad de Desarrollo Urbano, el cual puede ser aplicado dentro de la Delegación Benito Juárez.

“12. Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano

A través del sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera.

Las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las definidas con potencial de desarrollo, las de integración metropolitana y donde aplica la norma no. 10. El cálculo para determinar el potencial de transferencia, se basa en los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS).

Las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación.

Las áreas donde aplica esta norma, serán determinadas en los programas de desarrollo urbano correspondientes, conforme al proceso de planeación respectivo, en el marco de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

Los procedimientos para la emisión y recepción del potencial de desarrollo urbano, se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y los Lineamientos correspondientes.” (Gobierno del Distrito Federal, 2005)

La colonia Xoco como vimos en el capítulo anterior es importante en la delegación ya que es una de las que fundaron esta; así como por su patrimonio urbano arquitectónico, tan es así que el mismo programa demarca un área de conservación; motivo por el cual a través del sistema de transferencia se realizara la propuesta de captación de recursos para su conservación.

Primeramente, definiremos el área de conservación, que tal como lo marca el programa delegacional estas áreas son en las emisoras de potencialidad.

El programa la delimita en las calles de Av. Popocatepetl; San Felipe; Real de Mayorazgo; Puente de Xoco; Mayorazgo de la Higuera y Mayorazgo de Solís, sin embargo y para fines del proyecto se anexa también el área comprendida entre las calles de Av. Río Churubusco, Mayorazgo y Av. Coyoacán, el cual corresponde al Panteón de Xoco. El cual nos da un área de total de 17.50ha, 3.23 ha más de lo que contempla el programa delegacional.

Delimitación del Área de Conservación Xoco



Fig.06 Delimitación del área de conservación Xoco. Elaboración propia con base en el PDDU Benito Juárez 2005.

Una vez delimitada el área de conservación, se verá el potencial de construcción de los inmuebles involucrados. Para este caso el uso de suelo en el área es habitacional de 3 niveles con 20% de área libre, exceptuando el predio del panteón que tiene una zonificación de Equipamiento, 4 niveles, 90% de área libre, por norma de ordenación sobre vialidades le asignan dos zonificaciones: habitacional mixto, 8 niveles, 20% de área libre literal Z aplicándole también la norma de ordenación número 10; y habitacional mixto 6 niveles, 20% de área, libre literal Z; para el caso del predio de la iglesia le corresponde la zonificación Equipamiento, tres niveles, 20% de área libre.

Potencial de construcción de la zona patrimonial Xoco.

No.	Predios	Zonificación *	PDDU	Superficie	Área libre		Área desplante		Superficie máxima de	Superficie actual construida	Diferencia m2 útiles
					Abs	%	Abs	%			
1	Panteon	E/4/90	Benito Juarez	32,337.68	29,103.91	90.00%	3,233.77	10.00%	12,935.07	3,233.77	9,701.30
		HM/8/20	Benito Juarez	32,337.68	6,467.54	20.00%	25,870.14	80.00%	206,961.15	25,870.14	181,091.01
		Norma de ordenacion 10 HM/22/50		32,337.68	16,168.84	50.00%	16,168.84	50.00%	355,714.48	16,168.84	339,545.64
		HM/6/20	Benito Juarez	32,337.68	6,467.54	20.00%	25,870.14	80.00%	155,220.86	25,870.14	129,350.72
2	San Felipe S/N	E/3/20	Benito Juarez	2,792.75	558.55	20.00%	2,234.20	80.00%	6,702.60	2,234.20	4,468.40
3	San Felipe 133	H/3/20	Benito Juarez	124.93	24.99	20.00%	99.94	80.00%	299.83	299.83	0.00
4	San Felipe 189	H/3/20	Benito Juarez	125.93	25.19	20.00%	100.74	80.00%	302.23	302.23	0.00
5	San Felipe 187 A	H/3/20	Benito Juarez	187.84	37.57	20.00%	150.27	80.00%	450.82	450.82	0.00
6	San Felipe 187	H/3/20	Benito Juarez	183.90	36.78	20.00%	147.12	80.00%	441.36	441.36	0.00
7	San Felipe 183	H/3/20	Benito Juarez	170.51	34.10	20.00%	136.41	80.00%	409.22	409.22	0.00
8	San Felipe 179	H/3/20	Benito Juarez	664.69	132.94	20.00%	531.75	80.00%	1,595.26	1,595.26	0.00
9	San Felipe 121	H/3/20	Benito Juarez	382.56	76.51	20.00%	306.05	80.00%	918.14	918.14	0.00
10	San Felipe 167	H/3/20	Benito Juarez	175.02	35.00	20.00%	140.02	80.00%	420.05	420.05	0.00
11	San Felipe 115	H/3/20	Benito Juarez	262.15	52.43	20.00%	209.72	80.00%	629.16	629.16	0.00
12	San Felipe 161	H/3/20	Benito Juarez	275.18	55.04	20.00%	220.14	80.00%	660.43	660.43	0.00
13	San Felipe 135	H/3/20	Benito Juarez	222.37	44.47	20.00%	177.90	80.00%	533.69	533.69	0.00
14	San Felipe	H/3/20	Benito Juarez	282.47	56.49	20.00%	225.98	80.00%	677.93	677.93	0.00
15	San Felipe 141	H/3/20	Benito Juarez	1,602.24	320.45	20.00%	1,281.79	80.00%	3,845.38	3,845.38	0.00
16	San Felipe 139	H/3/20	Benito Juarez	212.72	42.54	20.00%	170.18	80.00%	510.53	510.53	0.00
17	San Felipe 137	H/3/20	Benito Juarez	220.89	44.18	20.00%	176.71	80.00%	530.14	530.14	0.00
18	San Felipe 10	H/3/20	Benito Juarez	354.83	70.97	20.00%	283.86	80.00%	851.59	851.59	0.00
19	San Felipe 83	H/3/20	Benito Juarez	1,363.34	272.67	20.00%	1,090.67	80.00%	3,272.02	3,272.02	0.00
20	San Felipe 130	H/3/20	Benito Juarez	314.13	62.83	20.00%	251.30	80.00%	753.91	753.91	0.00
21	San Felipe 7	H/3/20	Benito Juarez	299.58	59.92	20.00%	239.66	80.00%	718.99	718.99	0.00
22	San Felipe 83	H/3/20	Benito Juarez	1,363.34	272.67	20.00%	1,090.67	80.00%	3,272.02	3,272.02	0.00
23	San Felipe 105	H/3/20	Benito Juarez	410.70	82.14	20.00%	328.56	80.00%	985.68	985.68	0.00
24	San Felipe 113	H/3/20	Benito Juarez	313.52	62.70	20.00%	250.82	80.00%	752.45	752.45	0.00
25	San Felipe 69	H/3/20	Benito Juarez	467.34	93.47	20.00%	373.87	80.00%	1,121.62	1,121.62	0.00

Potencial de construcción de la zona patrimonial Xoco (Continuación)

No.	Predios	Zonificación *	PDDU	Superficie	Área libre		Área desplante		Superficie máxima de	Superficie actual construida	Diferencia m2 útiles
					Abs	%	Abs	%			
26	San Felipe 69	H/3/20	Benito Juarez	857.28	171.46	20.00%	685.82	80.00%	2,057.47	2,057.47	0.00
27	San Felipe 63 bis	H/3/20	Benito Juarez	1,062.59	212.52	20.00%	850.07	80.00%	2,550.22	2,550.22	0.00
28	San Felipe 63 B	H/3/20	Benito Juarez	528.43	105.69	20.00%	422.74	80.00%	1,268.23	1,268.23	0.00
29	San Felipe 81	H/3/20	Benito Juarez	179.35	35.87	20.00%	143.48	80.00%	430.44	430.44	0.00
30	San Felipe 85	H/3/20	Benito Juarez	10,002.26	2,000.45	20.00%	8,001.81	80.00%	24,005.42	24,005.42	0.00
31	San Felipe 25	H/3/20	Benito Juarez	193.06	38.61	20.00%	154.45	80.00%	463.34	463.34	0.00
32	Callejon San Felipe 25	H/3/20	Benito Juarez	98.51	19.70	20.00%	78.81	80.00%	236.42	236.42	0.00
33	San Felipe 25	H/3/20	Benito Juarez	103.63	20.73	20.00%	82.90	80.00%	248.71	248.71	0.00
34	San Felipe 2	H/3/20	Benito Juarez	110.81	22.16	20.00%	88.65	80.00%	265.94	265.94	0.00
35	San Felipe	H/3/20	Benito Juarez	391.55	78.31	20.00%	313.24	80.00%	939.72	939.72	0.00
36	San Felipe 21	H/3/20	Benito Juarez	246.56	49.31	20.00%	197.25	80.00%	591.74	591.74	0.00
37	San Felipe	H/3/20	Benito Juarez	182.81	36.56	20.00%	146.25	80.00%	438.74	438.74	0.00
38	San Felipe 21	H/3/20	Benito Juarez	119.35	23.87	20.00%	95.48	80.00%	286.44	286.44	0.00
39	San Felipe 59	H/3/20	Benito Juarez	931.18	186.24	20.00%	744.94	80.00%	2,234.83	2,234.83	0.00
40	San Felipe 37 B	H/3/20	Benito Juarez	259.66	51.93	20.00%	207.73	80.00%	623.18	623.18	0.00
41	San Felipe 35	H/3/20	Benito Juarez	512.86	102.57	20.00%	410.29	80.00%	1,230.86	1,230.86	0.00
42	San Felipe 49	H/3/20	Benito Juarez	2,976.29	595.26	20.00%	2,381.03	80.00%	7,143.10	7,143.10	0.00
43	Rincon del Valle 6	H/3/20	Benito Juarez	221.02	44.20	20.00%	176.82	80.00%	530.45	530.45	0.00
44	Rincon del Valle 7	H/3/20	Benito Juarez	231.43	46.29	20.00%	185.14	80.00%	555.43	555.43	0.00
45	Rincon del Valle 8	H/3/20	Benito Juarez	219.68	43.94	20.00%	175.74	80.00%	527.23	527.23	0.00
46	Rincon del Valle 9	H/3/20	Benito Juarez	440.47	88.09	20.00%	352.38	80.00%	1,057.13	1,057.13	0.00
47	Rincon del Valle 10	H/3/20	Benito Juarez	204.69	40.94	20.00%	163.75	80.00%	491.26	491.26	0.00
48	Rincon del Valle 14	H/3/20	Benito Juarez	205.99	41.20	20.00%	164.79	80.00%	494.38	494.38	0.00
49	Rincon del Valle 15	H/3/20	Benito Juarez	229.40	45.88	20.00%	183.52	80.00%	550.56	550.56	0.00
50	Rincon del Valle 16	H/3/20	Benito Juarez	202.66	40.53	20.00%	162.13	80.00%	486.38	486.38	0.00
51	Rincon del Valle 18	H/3/20	Benito Juarez	204.59	40.92	20.00%	163.67	80.00%	491.02	491.02	0.00
52	Rincon del Valle 19	H/3/20	Benito Juarez	222.21	44.44	20.00%	177.77	80.00%	533.30	533.30	0.00
53	Rincon del Valle 23	H/3/20	Benito Juarez	224.04	44.81	20.00%	179.23	80.00%	537.70	537.70	0.00
54	Rincon del Valle 24	H/3/20	Benito Juarez	217.17	43.43	20.00%	173.74	80.00%	521.21	521.21	0.00
55	Rincon del Valle 25	H/3/20	Benito Juarez	224.43	44.89	20.00%	179.54	80.00%	538.63	538.63	0.00
56	Rincon del Valle 26	H/3/20	Benito Juarez	219.45	43.89	20.00%	175.56	80.00%	526.68	526.68	0.00
57	Rincon del Valle 29	H/3/20	Benito Juarez	224.10	44.82	20.00%	179.28	80.00%	537.84	537.84	0.00
58	Rincon del Valle 30	H/3/20	Benito Juarez	204.27	40.85	20.00%	163.42	80.00%	490.25	490.25	0.00
59	Rincon del Valle 31	H/3/20	Benito Juarez	225.90	45.18	20.00%	180.72	80.00%	542.16	542.16	0.00
60	Rincon del Valle 32	H/3/20	Benito Juarez	210.08	42.02	20.00%	168.06	80.00%	504.19	504.19	0.00
61	Rincon del Valle 33	H/3/20	Benito Juarez	235.90	47.18	20.00%	188.72	80.00%	566.16	566.16	0.00
62	Rincon del Valle 34	H/3/20	Benito Juarez	195.70	39.14	20.00%	156.56	80.00%	469.68	469.68	0.00
63	Rincon del Valle 36	H/3/20	Benito Juarez	201.37	40.27	20.00%	161.10	80.00%	483.29	483.29	0.00
64	Rincon del Valle 37	H/3/20	Benito Juarez	218.67	43.73	20.00%	174.94	80.00%	524.81	524.81	0.00
65	Rincon del Valle 39	H/3/20	Benito Juarez	225.90	45.18	20.00%	180.72	80.00%	542.16	542.16	0.00
66	Rincon del Valle 40	H/3/20	Benito Juarez	192.19	38.44	20.00%	153.75	80.00%	461.26	461.26	0.00
67	Rincon del Valle 43	H/3/20	Benito Juarez	224.95	44.99	20.00%	179.96	80.00%	539.88	539.88	0.00
68	Rincon del Valle 45	H/3/20	Benito Juarez	237.99	47.60	20.00%	190.39	80.00%	571.18	571.18	0.00
69	Rincon del Valle 46	H/3/20	Benito Juarez	258.45	51.69	20.00%	206.76	80.00%	620.28	620.28	0.00
70	Rincon del Valle L-28	H/3/20	Benito Juarez	223.05	44.61	20.00%	178.44	80.00%	535.32	535.32	0.00
71	Rincon del Valle L-24	H/3/20	Benito Juarez	228.86	45.77	20.00%	183.09	80.00%	546.66	546.66	0.00
72	Av. Popocatepetl 482	H/3/20	Benito Juarez	607.61	121.52	20.00%	486.09	80.00%	1,458.26	1,458.26	0.00
73	Av. Popocatepetl 492	H/3/20	Benito Juarez	128.76	25.75	20.00%	103.01	80.00%	309.02	309.02	0.00
74	Av. Popocatepetl 506 B	H/3/20	Benito Juarez	455.61	91.12	20.00%	364.49	80.00%	1,093.46	1,093.46	0.00
75	Av. Popocatepetl 506	H/3/20	Benito Juarez	432.70	86.54	20.00%	346.16	80.00%	1,038.48	1,038.48	0.00
76	Av. Popocatepetl 512	H/3/20	Benito Juarez	3,533.73	706.75	20.00%	2,826.98	80.00%	8,480.95	8,480.95	0.00
77	Av. Popocatepetl 526	H/3/20	Benito Juarez	4,009.53	801.91	20.00%	3,207.62	80.00%	9,622.87	9,622.87	0.00
78	Av. Popocatepetl 510	H/3/20	Benito Juarez	1,689.13	337.83	20.00%	1,351.30	80.00%	4,053.91	4,053.91	0.00
79	Av. Popocatepetl 528	H/3/20	Benito Juarez	2,443.92	488.78	20.00%	1,955.14	80.00%	5,885.41	5,885.41	0.00
80	Privada Popocatepetl 34	H/3/20	Benito Juarez	1,923.35	384.67	20.00%	1,538.68	80.00%	4,616.04	4,616.04	0.00
81	Privada Popocatepetl 36	H/3/20	Benito Juarez	2,565.70	513.14	20.00%	2,052.56	80.00%	6,157.68	6,157.68	0.00
82	Privada Popocatepetl 46	H/3/20	Benito Juarez	2,853.55	570.71	20.00%	2,282.84	80.00%	6,848.52	6,848.52	0.00
83	Privada Popocatepetl 50	H/3/20	Benito Juarez	4,728.25	945.65	20.00%	3,782.60	80.00%	11,347.80	11,347.80	0.00
84	Xocotitla 9-B	H/3/20	Benito Juarez	638.28	127.66	20.00%	510.62	80.00%	1,531.87	1,531.87	0.00
85	Xocotitla 23	H/3/20	Benito Juarez	242.31	48.46	20.00%	193.85	80.00%	581.54	581.54	0.00
86	Xocotitla 10	H/3/20	Benito Juarez	492.06	98.41	20.00%	393.65	80.00%	1,180.94	1,180.94	0.00
87	Xocotitla 9	H/3/20	Benito Juarez	80.93	16.19	20.00%	64.74	80.00%	194.23	194.23	0.00
88	Xocotitla 3	H/3/20	Benito Juarez	88.33	17.67	20.00%	70.66	80.00%	211.99	211.99	0.00
89	Callejon Xocotitla 13	H/3/20	Benito Juarez	1,415.37	283.07	20.00%	1,132.30	80.00%	3,396.89	3,396.89	0.00
90	Pre int Xocotitla 13	H/3/20	Benito Juarez	1,216.92	243.38	20.00%	973.54	80.00%	2,920.61	2,920.61	0.00
91	Callejon Xocotitla 13 BIS	H/3/20	Benito Juarez	399.54	79.91	20.00%	319.63	80.00%	958.90	958.90	0.00
92	Callejon Xocotitla 13-4	H/3/20	Benito Juarez	372.13	74.43	20.00%	297.70	80.00%	893.11	893.11	0.00
93	Callejon Xocotitla 13-2	H/3/20	Benito Juarez	358.24	71.65	20.00%	286.59	80.00%	859.78	859.78	0.00
94	Callejon Xocotitla 13 BIS	H/3/20	Benito Juarez	624.14	124.83	20.00%	499.31	80.00%	1,497.94	1,497.94	0.00
95	Callejon Xocotitla 19	H/3/20	Benito Juarez	214.60	42.92	20.00%	171.68	80.00%	515.04	515.04	0.00
96	Callejon Xocotitla 17	H/3/20	Benito Juarez	498.70	99.74	20.00%	398.96	80.00%	1,196.88	1,196.88	0.00
97	Callejon Xocotitla 9	H/3/20	Benito Juarez	2,738.83	547.77	20.00%	2,191.06	80.00%	6,573.19	6,573.19	0.00
98	Callejon Xocotitla 7	H/3/20	Benito Juarez	431.68	86.34	20.00%	345.34	80.00%	1,036.03	1,036.03	0.00
99	Puente de Xoco 105	H/3/20	Benito Juarez	415.71	83.14	20.00%	332.57	80.00%	997.70	997.70	0.00
100	Puente de Xoco 74	H/3/20	Benito Juarez	483.07	96.61	20.00%	386.46	80.00%	1,159.37	1,159.37	0.00
101	Puente de Xoco 72	H/3/20	Benito Juarez	297.89	59.58	20.00%	238.31	80.00%	714.94	714.94	0.00
102	Puente de Xoco 117	H/3/20	Benito Juarez	322.88	64.58	20.00%	258.30	80.00%	774.91	774.91	0.00
103	Puente de Xoco 87	H/3/20	Benito Juarez	388.35	77.67	20.00%	310.68	80.00%	932.04	932.04	0.00
104	Puente de Xoco 85	H/3/20	Benito Juarez	242.60	48.52	20.00%	194.08	80.00%	582.24	582.24	0.00
105	Puente de Xoco 81	H/3/20	Benito Juarez	258.33	51.67	20.00%	206.66	80.00%	619.99	619.99	0.00
106	Puente de Xoco 89	H/3/20	Benito Juarez	276.34	55.27	20.00%	221.07	80.00%	663.22	663.22	0.00
107	Puente de Xoco s/n	H/3/20	Benito Juarez	3,331.50	666.30	20.00%	2,665.20	80.00%	7,995.60	7,995.60	0.00
108	Puente de Xoco 77	H/3/20	Benito Juarez	259.21	51.84	20.00%	207.37	80.00%	622.10	622.10	0.00
109	Puente de Xoco 72	H/3/20	Benito Juarez	282.50	56.50	20.00%	226.00	80.00%	678.00	678.00	0.00
110	Puente de Xoco 79	H/3/20	Benito Juarez	215.68	43.14	20.00%	172.54	80.00%	517.63	517.63	0.00
111	Puente de Xoco 39	H/3/20	Benito Juarez	650.17	130.03	20.00%	520.14	80.00%	1,560.41	1,560.41	0.00
112	Mayorazgo 129	H/3/20	Benito Juarez	1,438.79	287.76	20.00%	1,151.03	80.00%	3,453.10	3,453.10	0.00
113	Mayorazgo 113	H/3/20	Benito Juarez	1,554.30	310.86	20.00%	1,243.44	80.00%	3,730.32	3,730.32	0.00
114	Mayorazgo 107	H/3/20	Benito Juarez	321.17	64.23	20.00%	256.94	80.00%	770.81	770.81	0.00
115	Mayorazgo 105	H/3/20	Benito Juarez	329.67	65.93	20.00%	263.74	80.00%	791.21	791.21	0.00
116	Mayorazgo 78	H/3/20	Benito Juarez	354.43	70.89	20.00%	283.54	80.00%	850.63	850.63	0.00
117	Mayorazgo 88	H/3/20	Benito Juarez	291.09	58.22	20.00%	232.87	80.00%	698.62	698.62	0.00
118	Mayorazgo de Solis 56	H/3/20	Benito Juarez	788.50	157.70	20.00%	630.80	80.00%	1,892.40	1,892.40	0.00
119	Mayorazgo de Solis 35	H/3/20	Benito Juarez	5,633.97	1,126.79	20.00%	4,507.18	80.00%	13,521.53	13,521.53	0.00
120	Mayorazgo de Sol										

Potencial de construcción de la zona patrimonial Xoco (Continuación)

No.	Predios	Zonificación *	PDDU	Superficie	Área libre		Área desplante		Superficie máxima de	Superficie actual construida	Diferencia m ² útiles		
					Abs	%	Abs	%					
121	Mayorazgo de Solis s/n	H/3/20	Benito Juarez	511.30	102.26	20.00%	409.04	80.00%	1,227.12	1,227.12	0.00		
122	Mayorazgo de Solis 16	H/3/20	Benito Juarez	506.47	101.29	20.00%	405.18	80.00%	1,215.53	1,215.53	0.00		
123	Mayorazgo de Solis 17	H/3/20	Benito Juarez	672.11	134.42	20.00%	537.69	80.00%	1,613.06	1,613.06	0.00		
124	Cerrada Mayorazgo de Solis s/n	H/3/20	Benito Juarez	511.30	102.26	20.00%	409.04	80.00%	1,227.12	1,227.12	0.00		
125	Cerrada Mayorazgo de Solis 16	H/3/20	Benito Juarez	506.47	101.29	20.00%	405.18	80.00%	1,215.53	1,215.53	0.00		
126	Cerrada Mayorazgo de Solis 17	H/3/20	Benito Juarez	672.11	134.42	20.00%	537.69	80.00%	1,613.06	1,613.06	0.00		
127	Cerrada Mayorazgo de Solis 20	H/3/20	Benito Juarez	219.51	43.90	20.00%	175.61	80.00%	526.82	526.82	0.00		
128	Cerrada Mayorazgo de Solis 19	H/3/20	Benito Juarez	294.35	58.87	20.00%	235.48	80.00%	706.44	706.44	0.00		
129	Cerrada Mayorazgo de Solis 13	H/3/20	Benito Juarez	399.47	79.89	20.00%	319.58	80.00%	958.73	958.73	0.00		
130	Mayorazgo de Orduña 28	H/3/20	Benito Juarez	305.06	61.01	20.00%	244.05	80.00%	732.14	732.14	0.00		
131	Mayorazgo de Orduña 29	H/3/20	Benito Juarez	333.48	66.70	20.00%	266.78	80.00%	800.35	800.35	0.00		
132	Mayorazgo de Orduña 32	H/3/20	Benito Juarez	383.11	76.62	20.00%	306.49	80.00%	919.46	919.46	0.00		
133	Mayorazgo de Orduña 33	H/3/20	Benito Juarez	121.02	24.20	20.00%	96.82	80.00%	290.45	290.45	0.00		
134	Mayorazgo de Orduña 34	H/3/20	Benito Juarez	628.59	125.72	20.00%	502.87	80.00%	1,508.62	1,508.62	0.00		
135	Mayorazgo de Orduña 40	H/3/20	Benito Juarez	694.88	138.98	20.00%	555.90	80.00%	1,667.71	1,667.71	0.00		
136	Mayorazgo de Orduña 32	H/3/20	Benito Juarez	711.71	142.34	20.00%	569.37	80.00%	1,708.10	1,708.10	0.00		
137	Mayorazgo de Orduña 31	H/3/20	Benito Juarez	343.35	68.67	20.00%	274.68	80.00%	824.04	824.04	0.00		
138	Mayorazgo de Higuera 23	H/3/20	Benito Juarez	632.32	126.46	20.00%	505.86	80.00%	1,517.57	1,517.57	0.00		
139	Mayorazgo de Higuera 27 A	H/3/20	Benito Juarez	613.13	122.63	20.00%	490.50	80.00%	1,471.51	1,471.51	0.00		
140	Mayorazgo de Higuera 25 BIS	H/3/20	Benito Juarez	335.13	67.03	20.00%	268.10	80.00%	804.31	804.31	0.00		
141	Mayorazgo de Higuera 25	H/3/20	Benito Juarez	193.63	38.73	20.00%	154.90	80.00%	464.71	464.71	0.00		
142	Mayorazgo de Higuera S/N	H/3/20	Benito Juarez	184.27	36.85	20.00%	147.42	80.00%	442.25	442.25	0.00		
TOTAL				H/3/20	Benito Juarez	142,954.68	51,227.31	29.30	91,727.37	113.70	278,415.87	264,246.17	14,169.70

Tabla 03. Potencial de Construcción de la zona patrimonial Xoco. Elaboración propia con base en hoja de SIGSEDUVI

La tabla anterior muestra todos los predios inscritos en el área de conservación así como su zonificación y potencial de construcción, como podemos ver si consideramos que todos tienen los 3 niveles construidos el único potencial que podemos transferir es de 14,169.70 m²; sin embargo, está rodeada de predios que cuentan con normas por vialidad los cuales les permiten crecer en altura, y precisamente uno de los que estamos colocando dentro del polígono que se trabajará es el panteón al cual cómo podemos ver le otorgan tres zonificaciones y una de ellas es por la aplicación de norma 10

“10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional correspondiente.

Todos los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m., la altura en número de niveles y las restricciones laterales, se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

Superficie del predio (m ²)	No. Máximo de niveles	Restricciones mínimas laterales (m)	Área libre (%)
más de 1,000 hasta 1,500	11	3.0	30
más de 1,500 hasta 2,000	13	3.0	30
más de 2,000 hasta 2,500	15	3.0	30
más de 2,500 hasta 3,000	17	3.5	35
más de 3,000 hasta 4,000	19	3.5	35
más de 4,000 en adelante	22	3.5	50

(Gobierno del Distrito Federal, 2005, p 83)

Esta Norma debido a la superficie del terreno le da un mayor potencial, tomaremos esa misma zonificación para unificar los predios del área de conservación por lo que todos los predios tendrán la zonificación HM/22/50.

Potencial de construcción propuesto de la zona patrimonial Xoco.

No.	Predios	Zonificación *	PDDU	Superficie	Área libre		Área desplante		Superficie máxima de	Superficie actual construida	Diferencia m ² útiles
					Abs	%	Abs	%			
	Panteon	Norma de ordenación 10 HM/22/50		32.337,68	16.168,84	50,00%	16.168,84	50,00%	355.714,48	16.168,84	339.545,64
2	Iglesia San Felipe S/N	HM/22/50	Benito Juarez	2.792,75	558,55	20,00%	2.234,20	80,00%	6.702,60	2.234,20	4.468,40
3	San Felipe 133	HM/22/50	Benito Juarez	124,93	62,47	50,00%	62,47	50,00%	1.374,23	299,83	1.074,40
4	San Felipe 189	HM/22/50	Benito Juarez	125,93	62,97	50,00%	62,97	50,00%	1.385,23	302,232	1.083,00
5	San Felipe 187 A	HM/22/50	Benito Juarez	187,84	93,92	50,00%	93,92	50,00%	2.066,24	450,816	1.615,42
6	San Felipe 187	HM/22/50	Benito Juarez	183,90	91,95	50,00%	91,95	50,00%	2.022,90	441,36	1.581,54
7	San Felipe 183	HM/22/50	Benito Juarez	170,51	85,26	50,00%	85,26	50,00%	1.875,61	409,224	1.466,39
8	San Felipe 179	HM/22/50	Benito Juarez	664,69	332,35	50,00%	332,35	50,00%	7.311,59	1595,256	5.716,33
9	San Felipe 121	HM/22/50	Benito Juarez	382,56	191,28	50,00%	191,28	50,00%	4.208,16	918,144	3.290,02
10	San Felipe 167	HM/22/50	Benito Juarez	175,02	87,51	50,00%	87,51	50,00%	1.925,22	420,008	1.505,17
11	San Felipe 115	HM/22/50	Benito Juarez	262,15	131,08	50,00%	131,08	50,00%	2.883,65	629,16	2.254,49
12	San Felipe 161	HM/22/50	Benito Juarez	275,18	137,59	50,00%	137,59	50,00%	3.026,98	660,432	2.366,55
13	San Felipe 135	HM/22/50	Benito Juarez	222,37	111,19	50,00%	111,19	50,00%	2.446,07	533,688	1.912,38
14	San Felipe	HM/22/50	Benito Juarez	282,47	141,24	50,00%	141,24	50,00%	3.107,17	677,928	2.429,24
15	San Felipe 141	HM/22/50	Benito Juarez	1.602,24	801,12	50,00%	801,12	50,00%	17.624,64	3845,376	13.779,26
16	San Felipe 139	HM/22/50	Benito Juarez	212,72	106,36	50,00%	106,36	50,00%	2.339,92	510,528	1.829,39
17	San Felipe 137	HM/22/50	Benito Juarez	220,89	110,45	50,00%	110,45	50,00%	2.429,79	530,136	1.899,65
18	San Felipe 10	HM/22/50	Benito Juarez	354,83	177,42	50,00%	177,42	50,00%	3.903,13	851,592	3.051,54
19	San Felipe 83	HM/22/50	Benito Juarez	1.363,34	681,67	50,00%	681,67	50,00%	14.996,74	3272,016	11.724,72
20	San Felipe 130	HM/22/50	Benito Juarez	314,13	157,07	50,00%	157,07	50,00%	3.455,43	753,912	2.701,52
21	San Felipe 7	HM/22/50	Benito Juarez	299,58	149,79	50,00%	149,79	50,00%	3.295,38	718,992	2.576,39
22	San Felipe 83	HM/22/50	Benito Juarez	1.363,34	681,67	50,00%	681,67	50,00%	14.996,74	3272,016	11.724,72
23	San Felipe 105	HM/22/50	Benito Juarez	410,70	205,35	50,00%	205,35	50,00%	4.517,70	985,68	3.532,02
24	San Felipe 113	HM/22/50	Benito Juarez	313,52	156,76	50,00%	156,76	50,00%	3.448,72	752,448	2.696,27
25	San Felipe 69	HM/22/50	Benito Juarez	467,34	233,67	50,00%	233,67	50,00%	5.140,74	1121,616	4.019,12
26	San Felipe 69	HM/22/50	Benito Juarez	857,28	428,64	50,00%	428,64	50,00%	9.430,08	2057,472	7.372,61
27	San Felipe 63 bis	HM/22/50	Benito Juarez	1.062,59	531,30	50,00%	531,30	50,00%	11.688,49	2550,216	9.138,27
28	San Felipe 63 B	HM/22/50	Benito Juarez	528,43	264,22	50,00%	264,22	50,00%	5.812,73	1268,232	4.544,50
29	San Felipe 81	HM/22/50	Benito Juarez	179,35	89,68	50,00%	89,68	50,00%	1.972,85	430,44	1.542,41
30	San Felipe 85	HM/22/50	Benito Juarez	10.002,26	5.001,13	50,00%	5.001,13	50,00%	110.024,86	24005,424	86.019,44
31	San Felipe 25	HM/22/50	Benito Juarez	193,06	96,53	50,00%	96,53	50,00%	2.123,66	463,344	1.660,32
32	Callejon San Felipe 25	HM/22/50	Benito Juarez	98,51	49,26	50,00%	49,26	50,00%	1.083,61	236,424	847,19
33	San Felipe 25	HM/22/50	Benito Juarez	103,63	51,82	50,00%	51,82	50,00%	1.139,93	248,712	891,22
34	San Felipe 2	HM/22/50	Benito Juarez	110,81	55,41	50,00%	55,41	50,00%	1.218,91	265,944	952,97
35	San Felipe	HM/22/50	Benito Juarez	391,55	195,78	50,00%	195,78	50,00%	4.307,05	939,72	3.367,33
36	San Felipe 21	HM/22/50	Benito Juarez	246,56	123,28	50,00%	123,28	50,00%	2.712,16	591,744	2.120,42
37	San Felipe	HM/22/50	Benito Juarez	182,81	91,41	50,00%	91,41	50,00%	2.010,91	438,744	1.572,17
38	San Felipe 21	HM/22/50	Benito Juarez	119,35	59,68	50,00%	59,68	50,00%	1.312,85	286,44	1.026,41
39	San Felipe 59	HM/22/50	Benito Juarez	931,18	465,59	50,00%	465,59	50,00%	10.242,98	2234,832	8.008,15
40	San Felipe 37 B	HM/22/50	Benito Juarez	259,66	129,83	50,00%	129,83	50,00%	2.856,26	623,184	2.233,08
41	San Felipe 35	HM/22/50	Benito Juarez	512,86	256,43	50,00%	256,43	50,00%	5.641,46	1230,864	4.410,60
42	San Felipe 49	HM/22/50	Benito Juarez	2.976,29	1.488,15	50,00%	1.488,15	50,00%	32.739,19	7143,096	25.596,09
43	Rincon del Valle 6	HM/22/50	Benito Juarez	221,02	110,51	50,00%	110,51	50,00%	2.431,22	530,448	1.900,77
44	Rincon del Valle 7	HM/22/50	Benito Juarez	231,43	115,72	50,00%	115,72	50,00%	2.545,73	555,432	1.990,30
45	Rincon del Valle 8	HM/22/50	Benito Juarez	219,68	109,84	50,00%	109,84	50,00%	2.416,48	527,232	1.889,25
46	Rincon del Valle 9	HM/22/50	Benito Juarez	440,47	220,24	50,00%	220,24	50,00%	4.845,17	1057,128	3.788,04
47	Rincon del Valle 10	HM/22/50	Benito Juarez	204,69	102,35	50,00%	102,35	50,00%	2.251,59	491,256	1.760,33
48	Rincon del Valle 14	HM/22/50	Benito Juarez	205,99	103,00	50,00%	103,00	50,00%	2.265,89	494,376	1.771,51
49	Rincon del Valle 15	HM/22/50	Benito Juarez	229,40	114,70	50,00%	114,70	50,00%	2.523,40	550,56	1.972,84
50	Rincon del Valle 16	HM/22/50	Benito Juarez	202,66	101,33	50,00%	101,33	50,00%	2.229,26	486,384	1.742,88
51	Rincon del Valle 18	HM/22/50	Benito Juarez	204,59	102,30	50,00%	102,30	50,00%	2.250,49	491,016	1.759,47
52	Rincon del Valle 19	HM/22/50	Benito Juarez	222,21	111,11	50,00%	111,11	50,00%	2.444,31	533,304	1.911,01
53	Rincon del Valle 23	HM/22/50	Benito Juarez	224,04	112,02	50,00%	112,02	50,00%	2.464,44	537,696	1.926,74
54	Rincon del Valle 24	HM/22/50	Benito Juarez	217,17	108,59	50,00%	108,59	50,00%	2.388,87	521,208	1.867,66
55	Rincon del Valle 25	HM/22/50	Benito Juarez	224,43	112,22	50,00%	112,22	50,00%	2.468,73	538,632	1.930,10
56	Rincon del Valle 26	HM/22/50	Benito Juarez	219,45	109,73	50,00%	109,73	50,00%	2.413,95	526,68	1.887,27
57	Rincon del Valle 29	HM/22/50	Benito Juarez	224,10	112,05	50,00%	112,05	50,00%	2.465,10	537,84	1.927,26
58	Rincon del Valle 30	HM/22/50	Benito Juarez	204,27	102,14	50,00%	102,14	50,00%	2.246,97	490,248	1.756,72
59	Rincon del Valle 31	HM/22/50	Benito Juarez	225,90	112,95	50,00%	112,95	50,00%	2.484,90	542,16	1.942,74
60	Rincon del Valle 32	HM/22/50	Benito Juarez	210,08	105,04	50,00%	105,04	50,00%	2.310,88	504,192	1.806,69
61	Rincon del Valle 33	HM/22/50	Benito Juarez	235,90	117,95	50,00%	117,95	50,00%	2.594,90	566,16	2.028,74
62	Rincon del Valle 34	HM/22/50	Benito Juarez	195,70	97,85	50,00%	97,85	50,00%	2.152,70	469,68	1.683,02
63	Rincon del Valle 36	HM/22/50	Benito Juarez	201,37	100,69	50,00%	100,69	50,00%	2.215,07	483,288	1.731,78
64	Rincon del Valle 37	HM/22/50	Benito Juarez	218,67	109,34	50,00%	109,34	50,00%	2.405,37	524,808	1.880,56
65	Rincon del Valle 39	HM/22/50	Benito Juarez	225,90	112,95	50,00%	112,95	50,00%	2.484,90	542,16	1.942,74
66	Rincon del Valle 40	HM/22/50	Benito Juarez	192,19	96,10	50,00%	96,10	50,00%	2.114,09	461,256	1.652,83
67	Rincon del Valle 43	HM/22/50	Benito Juarez	224,95	112,48	50,00%	112,48	50,00%	2.474,45	539,88	1.934,57
68	Rincon del Valle 45	HM/22/50	Benito Juarez	237,99	119,00	50,00%	119,00	50,00%	2.617,89	571,176	2.046,71
69	Rincon del Valle 46	HM/22/50	Benito Juarez	258,45	129,23	50,00%	129,23	50,00%	2.842,95	620,26	2.222,67
70	Rincon del Valle L-28	HM/22/50	Benito Juarez	223,05	111,53	50,00%	111,53	50,00%	2.453,55	535,32	1.918,23
71	Rincon del Valle L-24	HM/22/50	Benito Juarez	226,86	113,43	50,00%	113,43	50,00%	2.495,46	544,464	1.951,00
72	Av. Popocatepetl 488	HM/22/50	Benito Juarez	607,61	303,81	50,00%	303,81	50,00%	6.683,71	1458,264	5.225,45
73	Av. Popocatepetl 492	HM/22/50	Benito Juarez	128,76	64,38	50,00%	64,38	50,00%	1.416,36	309,024	1.107,34
74	Av. Popocatepetl 506 B	HM/22/50	Benito Juarez	455,61	227,81	50,00%	227,81	50,00%	5.011,71	1093,464	3.918,25
75	Av. Popocatepetl 506	HM/22/50	Benito Juarez	432,70	216,35	50,00%	216,35	50,00%	4.759,70	1038,48	3.721,22
76	Av. Popocatepetl 512	HM/22/50	Benito Juarez	3.533,73	1.766,87	50,00%	1.766,87	50,00%	38.871,03	8480,952	30.390,08
77	Av. Popocatepetl 526	HM/22/50	Benito Juarez	4.009,53	2.004,77	50,00%	2.004,77	50,00%	44.104,83	9622,872	34.481,96
78	Av. Popocatepetl 510	HM/22/50	Benito Juarez	1.689,13	844,57	50,00%	844,57	50,00%	18.580,43	4053,912	14.526,52
79	Av. Popocatepetl 528	HM/22/50	Benito Juarez	2.443,92	1.221,96	50,00%	1.221,96	50,00%	26.883,12	5865,408	21.017,71
80	Privada Popocatepetl 34	HM/22/50	Benito Juarez	1.923,35	961,68	50,00%	961,68	50,00%	21.156,85	4616,04	16.540,81
81	Privada Popocatepetl 36	HM/22/50	Benito Juarez	2.565,70	1.282,85	50,00%	1.282,85	50,00%	28.222,70	6157,68	22.065,0

Potencial de construcción propuesto de la zona patrimonial Xoco (Continuación)

No.	Predios	Zonificación *	PDDU	Superficie	Área libre		Área desplante		Superficie máxima de	Superficie actual construida	Diferencia m ² útiles
					Abs	%	Abs	%			
101	Puente de Xoco 74	HM/22/50	Benito Juarez	297,89	148,95	50,00%	148,95	50,00%	3.276,79	714,936	2.561,85
102	Puente de Xoco 72	HM/22/50	Benito Juarez	322,88	161,44	50,00%	161,44	50,00%	3.551,68	774,912	2.776,77
103	Puente de Xoco 117	HM/22/50	Benito Juarez	388,35	194,18	50,00%	194,18	50,00%	4.271,85	932,04	3.339,81
104	Puente de Xoco 87	HM/22/50	Benito Juarez	242,60	121,30	50,00%	121,30	50,00%	2.668,60	582,24	2.086,36
105	Puente de Xoco 85	HM/22/50	Benito Juarez	258,33	129,17	50,00%	129,17	50,00%	2.841,63	619,992	2.221,64
106	Puente de Xoco 81	HM/22/50	Benito Juarez	276,34	138,17	50,00%	138,17	50,00%	3.039,74	663,216	2.376,52
107	Puente de Xoco 89	HM/22/50	Benito Juarez	3.331,50	1.665,75	50,00%	1.665,75	50,00%	36.646,50	7995,6	28.650,90
108	Puente de Xoco s/n	HM/22/50	Benito Juarez	259,21	129,61	50,00%	129,61	50,00%	2.851,31	622,104	2.229,21
109	Puente de Xoco 77	HM/22/50	Benito Juarez	282,50	141,25	50,00%	141,25	50,00%	3.107,50	678	2.429,50
110	Puente de Xoco 72	HM/22/50	Benito Juarez	215,68	107,84	50,00%	107,84	50,00%	2.372,48	517,632	1.854,85
111	Puente de Xoco 79	HM/22/50	Benito Juarez	650,17	325,09	50,00%	325,09	50,00%	7.151,87	1560,408	5.591,46
112	Puente de Xoco 39	HM/22/50	Benito Juarez	1.438,79	719,40	50,00%	719,40	50,00%	15.826,69	3453,096	12.373,59
113	Mayorazgo 129	HM/22/50	Benito Juarez	1.554,30	777,15	50,00%	777,15	50,00%	17.097,30	3730,32	13.366,98
114	Mayorazgo 113	HM/22/50	Benito Juarez	321,17	160,59	50,00%	160,59	50,00%	3.532,87	770,808	2.762,06
115	Mayorazgo 107	HM/22/50	Benito Juarez	329,67	164,84	50,00%	164,84	50,00%	3.626,37	791,208	2.835,16
116	Mayorazgo 105	HM/22/50	Benito Juarez	354,43	177,22	50,00%	177,22	50,00%	3.898,73	850,632	3.048,10
117	Mayorazgo 78	HM/22/50	Benito Juarez	291,09	145,55	50,00%	145,55	50,00%	3.201,99	698,616	2.503,37
118	Mayorazgo	HM/22/50	Benito Juarez	788,50	394,25	50,00%	394,25	50,00%	8.673,50	1892,4	6.781,10
119	Mayorazgo de Solis 56	HM/22/50	Benito Juarez	5.633,97	2.816,99	50,00%	2.816,99	50,00%	61.973,67	13521,528	48.452,14
120	Mayorazgo de Solis 35	HM/22/50	Benito Juarez	8.933,44	4.466,72	50,00%	4.466,72	50,00%	98.267,84	21440,256	76.827,58
121	Mayorazgo de Solis 70	HM/22/50	Benito Juarez	489,02	244,51	50,00%	244,51	50,00%	5.379,22	1173,648	4.205,57
122	Mayorazgo de Solis s/n	HM/22/50	Benito Juarez	511,30	255,65	50,00%	255,65	50,00%	5.624,30	1227,12	4.397,18
123	Mayorazgo de Solis 16	HM/22/50	Benito Juarez	506,47	253,24	50,00%	253,24	50,00%	5.571,17	1215,528	4.355,64
124	Mayorazgo de Solis 17	HM/22/50	Benito Juarez	672,11	336,06	50,00%	336,06	50,00%	7.393,21	1613,064	5.780,15
125	Cerrada Mayorazgo de Solis s/n	HM/22/50	Benito Juarez	511,30	255,65	50,00%	255,65	50,00%	5.624,30	1227,12	4.397,18
126	Cerrada Mayorazgo de Solis 16	HM/22/50	Benito Juarez	506,47	253,24	50,00%	253,24	50,00%	5.571,17	1215,528	4.355,64
127	Cerrada Mayorazgo de Solis 17	HM/22/50	Benito Juarez	672,11	336,06	50,00%	336,06	50,00%	7.393,21	1613,064	5.780,15
128	Cerrada Mayorazgo de Solis 20	HM/22/50	Benito Juarez	219,51	109,76	50,00%	109,76	50,00%	2.414,61	526,824	1.887,79
129	Cerrada Mayorazgo de Solis 19	HM/22/50	Benito Juarez	294,35	147,18	50,00%	147,18	50,00%	3.237,85	706,44	2.531,41
130	Cerrada Mayorazgo de Solis 13	HM/22/50	Benito Juarez	399,47	199,74	50,00%	199,74	50,00%	4.394,17	958,728	3.435,44
131	Mayorazgo de Orduña 28	HM/22/50	Benito Juarez	305,06	152,53	50,00%	152,53	50,00%	3.355,66	732,144	2.623,52
132	Mayorazgo de Orduña 29	HM/22/50	Benito Juarez	333,48	166,74	50,00%	166,74	50,00%	3.668,28	800,352	2.867,93
133	Mayorazgo de Orduña 32	HM/22/50	Benito Juarez	383,11	191,56	50,00%	191,56	50,00%	4.214,21	919,464	3.294,75
134	Mayorazgo de Orduña 33	HM/22/50	Benito Juarez	121,02	60,51	50,00%	60,51	50,00%	1.331,22	290,448	1.040,77
135	Mayorazgo de Orduña 34	HM/22/50	Benito Juarez	628,59	314,30	50,00%	314,30	50,00%	6.914,49	1508,616	5.405,87
136	Mayorazgo de Orduña 40	HM/22/50	Benito Juarez	694,88	347,44	50,00%	347,44	50,00%	7.643,68	1667,712	5.975,97
137	Mayorazgo de Orduña 32	HM/22/50	Benito Juarez	711,71	355,86	50,00%	355,86	50,00%	7.828,81	1708,104	6.120,71
138	Mayorazgo de Orduña 31	HM/22/50	Benito Juarez	343,35	171,68	50,00%	171,68	50,00%	3.776,85	824,04	2.952,81
139	Mayorazgo de Higuera 23	HM/22/50	Benito Juarez	632,32	316,16	50,00%	316,16	50,00%	6.955,52	1517,568	5.437,95
140	Mayorazgo de Higuera 27 A	HM/22/50	Benito Juarez	613,13	306,57	50,00%	306,57	50,00%	6.744,43	1471,512	5.272,92
141	Mayorazgo de Higuera 25 BIS	HM/22/50	Benito Juarez	335,13	167,57	50,00%	167,57	50,00%	3.686,43	804,312	2.882,12
142	Mayorazgo de Higuera 25	HM/22/50	Benito Juarez	193,63	96,82	50,00%	96,82	50,00%	2.129,93	464,712	1.665,22
143	Mayorazgo de Higuera S/N	HM/22/50	Benito Juarez	184,27	92,14	50,00%	92,14	50,00%	2.026,97	442,248	1.584,72
	TOTAL	HM/22/50	Benito Juarez	142.954,68	70.639,52	71,20	72.315,16	71,80	1.548.483,83	277.181,24	1.271.302,59

Tabla 04. Potencial de construcción propuesto de la zona patrimonial Xoco. Elaboración propia con base en Norma 10

En la tabla anterior se unificaron todos los predios con la zonificación obtenida por norma de ordenación correspondiente a norma 10, se contabilizo como superficie actual construida la que se da por superficie máxima de construcción de acuerdo a zonificación de programa esa se le resto a la superficie máxima de construcción obtenida de acuerdo a la norma 10 y la diferencia es el potencial que se tendría para poder transferir; el cual una vez hecho todo lo anterior nos da de **1,271,302.59** m².

Potencial de construcción total propuesto de la zona patrimonial Xoco

No.	Predios	Zonificación	Superficie m ²	Área libre		Área desplante		Superficie máxima de construcción	Superficie actual construida	Diferencia m ² útiles
				Abs	%	Abs	%			
1	Area de conservacion XOCO	HM/22/50	142.954,68	71.477,34	0,50	71.477,34	0,50	1.545.970,36	277.181,24	1.268.789,12

Tabla 05. Potencial de construcción propuesto de la zona patrimonial Xoco. Elaboración propia con base en Norma 10

Todos estos predios que serán los “emisores” de potencial se tendrán que inscribir en el padrón de Predios Emisores del sistema de transferencia de potencialidades

de Desarrollo Urbano que tiene el Gobierno Central de la Ciudad de Mexico, ante la SEDUVI, dicho padrón será independiente del que se tiene del Centro Histórico, mediante los siguientes lineamientos:

“La Dirección General de Desarrollo Urbano, será el área encargada de dictaminar las solicitudes para integrarlas al padrón de predios Emisores de potencialidad, proporcionando la constancia respectiva.

** Las operaciones se autorizarán por el comité Técnico del Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.*

**Se deberá Utilizar el formato DU-DU/03 Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Predio Emisor.” (SEDUVI,2013)*

Una vez entregado estos documentos y las instancias haber aprobado los predios como emisores, se realiza un dictamen por parte de la dirección de instrumentos para el desarrollo urbano para el titular de la SEDUVI, el cual una vez firmado turna a la dirección general de Desarrollo Urbano para que los predios queden inscritos en el padrón.

Al estar inscritos en el padrón, ya se aprobó el potencial total a transferir (1,271,302.59m²), por lo que se establecerá un fideicomiso al que llegaran todos los recursos obtenidos y se aplicaran solo a programas y /o acciones para recuperación de la colonia Xoco, tal y como se realiza en el Centro Histórico.

El fideicomiso de Xoco, **Fideicomiso para el Programa de Revitalización de la colonia Xoco**, tendrá como finalidad promover, gestionar y coordinar las acciones que se establezcan para la protección y conservación del patrimonio urbano-arquitectónico de la colonia Xoco.

Él se encargará de administrar los recursos, convenir con las instituciones correspondientes su participación en las acciones de restauración, conservación, etc. que se definan.

Deberá estar integrado por un comité Técnico, un fideicomisario, un fiduciario, un director general del Fideicomiso y beneficiarios de la gestión del fideicomiso.

El Comité Técnico, representantes del Gobierno de la Ciudad de Mexico y representantes de la Delegación Benito Juarez.

El Fideicomisario, El gobierno de la Delegación Benito Juarez, por conducto de su Secretaria de Finanzas.

Fiduciario, institución bancaria la cual puede ser Nacional Financiera.

Director General Del Fideicomiso, Funcionario designado por el jefe delegacional.

Beneficiarios de la Gestión del Fideicomiso, propietarios, promotores, arrendadores y usuarios de los inmuebles patrimoniales o inmuebles dentro del área patrimonial.

El comité Técnico que es el encargado de aprobar las acciones y proyectos para la conservación está integrado por 14 miembros como sigue:

- *Presidente. - El Jefe delegacional*
 - *Presidente Suplente y Vocal. - La Secretaría de Finanzas delegacional*
 - *Vocal. - La Oficialía Mayor*
 - * Vocal. - La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal*
 - *Vocal. - La Secretaría de Obras y Servicios*
 - *Vocal. - La Secretaría de Desarrollo Económico*
 - * Vocal. - La Secretaría del Medio Ambiente*
 - *Vocal. - La Secretaría de Turismo*
 - *Vocal. - Gobierno de la Ciudad de Mexico*
 - *Vocal. - Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V.*
 - *Vocal. - El Instituto de Cultura de la Ciudad de México y/o la Secretaría de Cultura*
 - *Vocal. - La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C. (AMPI)*
 - *Vocal. - La Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México (CANACO)*
 - *Vocal. - La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)*
- (Comité Técnico, 2007)

Las líneas de acción de restauración, conservación, etc.; a las que se sujetara el Fideicomiso serán:

- *Promoción, Concertación y Divulgación.*
- *Arquitectura*
- *Imagen Urbana*
- *Infraestructura*

La promoción, concertación y Divulgación, se refiere a todas aquellas acciones encaminadas a obtener el consenso de la sociedad acerca de la necesidad de rescatar la colonia Xoco y de los beneficios que arrojarán los proyectos específicos que se realicen al efecto, a conseguir la participación activa de los organismos públicos y privados, de las organizaciones sociales, comerciantes, propietarios y/o moradores de los inmuebles y de la sociedad en lo general, en la ejecución, financiamiento, conservación y mantenimiento de dichos proyectos.

Arquitectura, se refiere a las acciones de restauración y conservación en los inmuebles patrimoniales.

Imagen Urbana, se refiere a todas aquellas acciones y proyectos que ayuden a mantener la imagen de pueblo originario.

Infraestructura, elaboración y ejecución de proyectos de obra pública tendientes a la restauración, conservación y mejoramiento de los inmuebles comprendidos en el Centro Histórico, públicos o de particulares, mediante recursos propios o de terceros, así como la elaboración y ejecución de proyectos encaminados a dotar y/o mejorar la infraestructura de servicios públicos de la zona.

El fideicomiso en congruencia con lo dispuesto en los planes y políticas del mismo establecerá programas anuales especificando la periodicidad de ejecución de los mismos.

Es así, que se presenta el siguiente programa de Acciones para la zona patrimonial del Xoco.

Programa de actividades propuesto de la zona patrimonial Xoco

No.	Programa	Objetivo	Periodicidad
1	Arquitectura	Mantener en buen estado y conservación las edificaciones patrimoniales	Anual
2	Imagen urbana	Mantener la imagen de origen, de pueblo originario	Semestral
3	Infraestructura	Mantener en buen estado las instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas de la colonia	Anual

Tabla 06. Potencial de construcción propuesto de la zona patrimonial Xoco. Elaboración propia con base en programa de Fideicomiso del Centro Histórico.

Para la contratación de los servicios requeridos para realizar las acciones de los programas se llevará a cabo lo siguiente:

“Las contrataciones de adquisiciones, arrendamientos, prestación de servicios y obras públicas que realice la Delegación Benito Juárez a través del Fideicomiso estarán sujetas a lo dispuesto por la Ley de Adquisiciones para el Distrito Federal, la Ley de Obras Públicas del Distrito Federal y sus reglamentos, así como por la demás normatividad de la Administración Pública que le sea aplicable.

** El Director General del Fideicomiso, previa autorización del Comité Técnico, contratará con cargo a los recursos fideicomitados los servicios profesionales para llevar a cabo las auditorías que se requieran para garantizar una correcta aplicación de los recursos y una eficiente operación del Fideicomiso.*

** En los procesos de contratación de adquisiciones, arrendamientos, prestación de servicios y obras públicas, el Director General instruirá a las unidades*

administrativas del Fideicomiso para que, dentro de sus respectivas competencias, se encarguen de:

- *Preparar los paquetes de concurso para las licitaciones públicas, invitaciones restringidas a cuando menos tres proveedores o contratistas y adjudicaciones directas.*
- *Llevar a cabo los procedimientos de revisión de la documentación legal de los participantes en las licitaciones y de las propuestas que se presenten.*
- *Evaluar los diversos aspectos técnicos, económicos, de calidad, de tiempo y otros que sean necesarios de acuerdo a la naturaleza de la licitación, de aquellas propuestas que cumplan con los requisitos establecidos.*
- *Emitir los fallos correspondientes al proceso de licitación.*
- *Elaborar los contratos de adquisiciones, arrendamientos, prestación de servicios y obras públicas con cargo al patrimonio del Fideicomiso, así como obtener las fianzas que garanticen los anticipos y el cumplimiento del objeto de los contratos a nombre del Gobierno del Distrito Federal y contratar y/u obtener los contratos de seguros que resulten necesarios.*
- *Dar seguimiento físico y financiero y vigilar el debido cumplimiento de los términos de los contratos celebrados.*
- *Ejecutar los actos y procedimientos que a derecho correspondan en caso de incumplimiento por parte del proveedor, prestador de servicios o contratista, así como en caso de presentarse anomalías o desviaciones en el ejercicio del objeto del contrato.” (Comité Técnico, 2007)*

Para el pago de los servicios contratados se procederá de la siguiente manera:

**El Director General hará del conocimiento de las diversas áreas administrativas los nombres, cargos y firmas de los funcionarios autorizados para solicitar pagos con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad al Manual de Organización interna autorizado por el Comité Técnico, con respecto a las obras, adquisiciones, arrendamientos y servicios a contratar.*

** Los pagos por concepto de adquisiciones, arrendamientos, prestación de servicios y obras públicas contratadas con terceros, serán cubiertos únicamente cuando exista oficio de autorización debidamente firmado por el Director General o el funcionario que éste faculte. Al mencionado oficio de autorización se integrarán como anexos:*

- *Copia fotostática legible de la factura a pagar, a nombre de Fideicomiso, la cual deberá contener todos los requisitos fiscales y la firma autógrafa del Director General o del funcionario autorizado para ello.*
- *Orden de pago o formato análogo que precise el número de contrato, el concepto a pagar y los números de factura y/o estimación que ampara, así como el monto a pagar y su desglose.*

- *En su caso, carátula de la estimación de obra debidamente autorizada por el titular del área técnica responsable de su verificación.*
- *Original del escrito de solicitud de pago emitido por la persona física o moral contratada, mismo que deberá contener los datos de la cuenta bancaria en la que se depositarán los recursos, de conformidad a los requerimientos actuales para la transferencia electrónica de fondos.*
- *Cuando se trate del primer pago, se integrará también copia fotostática del contrato respectivo, así como de las fianzas a que haya lugar de acuerdo a la naturaleza del contrato.*
- * *Los pagos se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica a las cuentas bancarias de las personas físicas o morales contratadas pudiéndose efectuar también a través de cheques cuando así se requiera, en cuyo caso los cheques contendrán la leyenda “para depósito en cuenta”.*
- * *Los pagos se realizarán en forma continua cada semana, programándose para tal efecto los días jueves y contándose con un plazo máximo de cuatro días hábiles contados a partir de la recepción de la documentación correspondiente, siempre y cuando ésta no genere observaciones de improcedencia. Dicha documentación deberá estar en poder de “las oficinas del Fiduciario” los días viernes, y su pago estará sujeto a la disponibilidad de recursos.*
- * *La documentación que presente errores y/o datos incompletos para su pago será objeto de observación por parte de la Dirección General y de las áreas Técnica y de Administración y Finanzas, y sólo en el caso de que los errores u omisiones sean corregidos oportunamente, los pagos respectivos podrán cubrirse los días jueves de la semana posterior a la fecha en que fue recibida tal documentación.*
- * *El Área de Administración y Finanzas deberá realizar el registro presupuestal y contable de los pagos realizados, conformando y conservando expedientes que contengan la documentación original que compruebe y/o justifique los pagos realizados con cargo al Fideicomiso, incluso aquéllos que se generen en forma posterior a la formalización de las actas de entrega-recepción, durante los plazos que establezca la normatividad aplicable.” (Comité Técnico, 2007)*

La intención de tener el potencial de la colonia a transferir y la conformación del fideicomiso es para poder tener recursos para atender una prioridad enlistada en el programa delegacional de Benito Juárez, dentro de su Estrategia de Desarrollo Urbano.

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

El patrimonio histórico, artístico, relevante y cultural, deberá convertirse en la base y sustento de valores locales, pero a su vez en motivo de conocimiento y orgullo de la comunidad delegacional por lo que deberá impulsarse su conservación y revaloración de algunos inmuebles.

Conclusiones.

El patrimonio es tan importante para una nación, ya que es un testimonio importante de su historia y de cómo la sociedad se desarrollaba en cierta época, es por eso que desde las leyes federales hasta las locales establecen lineamientos para su conservación.

Estas leyes nos indican desde que características se deben considerar para poder llamar a una zona, edificio, etc., patrimonio.

La ley de bienes Nacionales nos indica que inmuebles son considerados como bienes nacionales y quien a Nivel Federal es la encargada de vigilar la administración, conservación y control de dichos bienes, la ley de Monumentos y Zonas, nos refiere a quienes son los encargados de tomar acciones de conservación.

Las leyes locales, Ley de Desarrollo Urbano del DF y el Programa Delegacional; nos indican las acciones que se deben de tomar para cuidar las zonas y edificios con patrimonio para ser complemento del desarrollo del área.

En la tabla siguiente se engloban a manera de resumen los principales puntos de cada ley y los que nos ayudaran como referencia de este trabajo.

LEYES	ARTICULOS IMPORTANTES
Ley de Bienes Nacionales	<ul style="list-style-type: none"> • ARTÍCULO 30.- La Secretaría de Cultura será competente para poseer, vigilar, conservar, administrar y controlar los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia, así como las zonas de monumentos arqueológicos
Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, artísticos e históricos	<ul style="list-style-type: none"> • ARTICULO 6o.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos en los términos del artículo siguiente, previa autorización del Instituto correspondiente. • ARTICULO 11.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados y en su caso los restauren, en los términos de esta ley, podrán solicitar la exención de impuestos prediales correspondientes, en la jurisdicción del Distrito Federal, con base en el dictamen técnico que expida en instituto competente, de conformidad con el reglamento.
Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	<ul style="list-style-type: none"> • Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por <ul style="list-style-type: none"> II. Áreas de Conservación Patrimonial: Las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas XXXIII. Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano: Es un instrumento de fomento que permite ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que le correspondan a un predio, según la normatividad vigente aplicable, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del Reglamento de esta Ley, de los programas y a la autorización emitida por la Secretaría • Artículo 83. Los recursos que se obtengan de la aplicación del Sistema, se aplicarán a la rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano y del suelo de conservación, pudiéndose aplicar un porcentaje para el fomento del desarrollo urbano de la Ciudad, especialmente del espacio público en los términos que señale el reglamento • Artículo 84. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, se definirán en los programas. Las áreas de conservación patrimonial, podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad, debiendo sujetarse a los lineamientos que el reglamento y los programas indiquen y, los recursos que se obtengan serán destinados a la rehabilitación, mejoramiento y conservación de esos mismos territorios. Las áreas de actuación en el Suelo de Conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo

El sistema de transferencia de potencialidad se crea en el año de 1989 y se utiliza como medida para conservación del centro histórico el cual tiene en sus perímetros la mayor concentración de predios patrimoniales, en él se establecen que los predios que pueden ceder su potencial no construido son los inmuebles con valor patrimonial, los cuales se encuentran dentro del perímetro A del Centro Histórico, por lo que estos predios se vuelven “emisores de potencial”; para poder conjuntar y manejar los recursos obtenidos de la aplicación del sistema de potencialidad se crea el Fidecomiso del Centro Histórico; el cual tiene como principal función administrar los recursos obtenidos por la transferencia así como diseñar e implementar programas que ayuden a la conservación del Centro Histórico y su patrimonio.

Una incógnita que se tiene en este trabajo es como se destinan los recursos que se obtienen, bajo que programa de prioridades se trabajan.

Los ejemplos que se enlistan como modelos análogos de la aplicación del sistema de transferencia nos indican que este instrumento es parte fundamental para el desarrollo de la ciudad, sobre todo por supuesto en el ámbito inmobiliario, tal y como lo muestran los proyectos Torre Manacar y Reforma 336, tanto para crecer en altura como para ocupar el área libre.

La aplicación del sistema de potencialidad en la colonia Xoco específicamente en el área de conservación, la cual como propuesta, se anexa a la misma el panteón para darnos un área total de 3.23ha. Se da a partir de la establecer la importancia que tiene la colonia dentro de la colonia, misma que se establece dentro del programa delegacional como área de conservación.

Primeramente se revisa cada uno de los predios para saber su potencial establecido según programa delegacional el cual nos arroja un total de 142,864.88m² de superficie y tan solo 14,169.70m² de potencial para transferir; esto debido a que solo se toman los dos predios (iglesia y panteón) como predios emisores puesto que son los predios patrimoniales; sin embargo, al panteón por estar colindante con vialidad le aplican dos zonificaciones más, así como la aplicación de la Norma 10, la cual para este caso es la más adecuada aplicar ya que nos da una zonificación de HM/22/50.

Con esta zonificación podemos obtener más potencial a transferir, como el panteón es parte del área patrimonial se decide establecer la misma zonificación para todos los predios por lo que nos da un potencial total a transferir de 1,268, 789.12m².; tal y como se muestra en la tabla siguiente.

No.	Predios	Zonificación	Superficie m ²	Área libre		Área desplante		Superficie máxima de construcción	Superficie actual construida	Diferencia m ² útiles
				Abs	%	Abs	%			
1	Area de conservacion XOCO	HM/22/50	142.954,68	71.477,34	0,50	71.477,34	0,50	1.545.970,36	277.181,24	1.268.789,12

Con este mayor potencial se puede obtener más recursos por el sistema de transferencia, para dichos recursos se establecerá un fideicomiso que funcionara como el del Centro Histórico, pero en este caso será manejado por la delegación Benito Juárez.

Este fideicomiso establecerá también al comité que es el que tomará las decisiones para poder aplicar los recursos obtenidos de la transferencia de potencialidad , realizando programas de acciones y trabajos que se estarán realizando durante un periodo de tiempo para poder conservar el área patrimonial, tanto arquitectónico como urbanístico.

Se pretende que este sea un ejemplo de cómo se pueden obtener los recursos para poder conservar las áreas patrimoniales y un precedente de que en todas las

delegaciones se puede hacer uso de los instrumentos de desarrollo urbano como el Sistema de Transferencia de Potencialidad.

BIBLIOGRAFIA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VI LEGISLATURA. (24 de marzo de 2015.). LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. Gaceta Oficial del Distrito Federal, s/d, 56.

Bátiz V. Bernardo. (2012). Xoco. Sábado 4 de febrero de 2012, de La Jornada Sitio web: <http://www.jornada.unam.mx/2012/02/04/opinion/032a1cap>

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (20 de mayo de 2004). LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES. Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004, DOF 01-06-2016, 44.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (6 de mayo de 1972). LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICOS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS. Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972, DOF 28-01-2015, sn.

Cerón Alonso. (2013). Asfixian al pueblo de Xoco. Miércoles 14 agosto del 2013, de Diario de Mexico Sitio web: <http://www.diariodemexico.com.mx/el-pueblo-de-xoco-en-peligro/>

DELFIN GUILLAUMIN, Martha Eugenia, (2013) "La Ciudad de México y la absorción territorial de los pueblos originarios vecinos", Pacarina del Sur [En línea], año 4, núm. 16, julio-septiembre, 2013. ISSN: 2007-2309. Consultado el Lunes, 2 de Enero de 2017 www.pacarinadelsur.com/index.php?option=com_content&view=article&id=768&catid=6&Itemid=6Fuente: Pacarina del Sur - <http://www.pacarinadelsur.com/home/indoamerica/768-la-ciudad-de-mexico-y-la-absorcion-territorial-de-los-pueblos-originarios-vecinos>

El Defe. (sn). Mapa de colonias de la Delegación Benito Juárez. sf, de La Ciudad de México Sitio web: <http://eldefe.com/mapa-colonias-delegacion-benito-juarez/>

Gobierno del Distrito Federal. (18 de julio de 1988). Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo. GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, Quinta Época No 91, sn.

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. (6 de mayo de 2005). PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ. GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, DÉCIMA QUINTA ÉPOCA, 122.

Gobierno del Distrito Federal. (18 de Diciembre de 1990). CONTRATO CONSTITUTIVO DE FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO CONTEMPLANDO SUS 9 MODIFICACIONES. Fideicomiso denominado "Centro Histórico de la Ciudad de México", s/d, 10.

Gobierno del Distrito Federal. (29 DE SEPTIEMBRE DE 2008). PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC. Gaceta Oficial del Distrito Federal, DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA, 316

Gobierno del Distrito Federal. (29 DE SEPTIEMBRE DE 2008). PROGRAMA INSTITUCIONAL DEL FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, s/n, 21.

Gobierno del Distrito Federal Comité Técnico. (SEPTIEMBRE, 2007). REGLAS DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO REGLAS DE OPERACIÓN, Primera Sesión Ordinaria, 26.

<http://vivebj.com/xoco-el-pueblo-dentro-de-la-gran-ciudad/>

Pazos Francisco. (2012). El Pueblo de Xoco, una comunidad por triplicado. 13/02/2012 , de Excelsior Sitio web: <http://www.excelsior.com.mx/2012/02/13/comunidad/809918>.

Pulso Inmobiliario; López; Castro, V. (2014). Estudio Técnico Urbano de Sistema de Transferencia de Potencialidad Torre Manacar. Mexico, DF: SN.

Pulso Inmobiliario; Lopez, F; Castro, V. (2016). Estudio Técnico Urbano de Sistema de Transferencia de Potencialidad Torre Reforma 336. Mexico, DF: SN.

SEDUVI. (2016). SIG. 2016, de SEDUVI Sitio web: <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>

S/A. (2011). En Xoco, entre edificios modernos y circuitos viales, hay un legado milenario. 12/05/2011, de Staff Sitio web: <http://www.libreenelsur.mx/content/en-xoco-entre-edificios-modernos-circuitos-viales-hay-legado-milenario>

CUADRO DE AREAS DE CONSERVACION

No.	Predios	Zonificación *	PDDU	Superficie	Area libre		Area desplante		Superficie máxima de	Superficie actual construida	Diferencia m2 útiles
					Abs	%	Abs	%			
1	Panteon	E/4/90	Benito Juarez	32.337,68	29.103,91	90,00%	3.233,77	10,00%	12.935,07	3.233,77	9.701,30
		HM/8/20	Benito Juarez	32.337,68	6.467,54	20,00%	25.870,14	80,00%	206.961,15	25.870,14	181.091,01
		Norma de ordenacion 10 HM/22/50		32.337,68	16.168,84	50,00%	16.168,84	50,00%	355.714,48	16.168,84	339.545,64
		HM/6/20	Benito Juarez	32.337,68	6.467,54	20,00%	25.870,14	80,00%	155.220,86	25.870,14	129.350,72
2	San Felipe S/N	E/3/20	Benito Juarez	2.792,75	558,55	20,00%	2.234,20	80,00%	6.702,60	2.234,20	4.468,40
3	San Felipe 133	H/3/20	Benito Juarez	124,93	24,99	20,00%	99,94	80,00%	299,83	299,83	0,00
4	San Felipe 189	H/3/20	Benito Juarez	125,93	25,19	20,00%	100,74	80,00%	302,23	302,23	0,00
5	San Felipe 187 A	H/3/20	Benito Juarez	187,84	37,57	20,00%	150,27	80,00%	450,82	450,82	0,00
6	San Felipe 187	H/3/20	Benito Juarez	183,90	36,78	20,00%	147,12	80,00%	441,36	441,36	0,00
7	San Felipe 183	H/3/20	Benito Juarez	170,51	34,10	20,00%	136,41	80,00%	409,22	409,22	0,00
8	San Felipe 179	H/3/20	Benito Juarez	664,69	132,94	20,00%	531,75	80,00%	1.595,26	1.595,26	0,00
9	San Felipe 121	H/3/20	Benito Juarez	382,56	76,51	20,00%	306,05	80,00%	918,14	918,14	0,00
10	San Felipe 167	H/3/20	Benito Juarez	175,02	35,00	20,00%	140,02	80,00%	420,05	420,05	0,00
11	San Felipe 115	H/3/20	Benito Juarez	262,15	52,43	20,00%	209,72	80,00%	629,16	629,16	0,00
12	San Felipe 161	H/3/20	Benito Juarez	275,18	55,04	20,00%	220,14	80,00%	660,43	660,43	0,00
13	San Felipe 135	H/3/20	Benito Juarez	222,37	44,47	20,00%	177,90	80,00%	533,69	533,69	0,00
14	San Felipe	H/3/20	Benito Juarez	282,47	56,49	20,00%	225,98	80,00%	677,93	677,93	0,00
15	San Felipe 141	H/3/20	Benito Juarez	1.602,24	320,45	20,00%	1.281,79	80,00%	3.845,38	3.845,38	0,00
16	San Felipe 139	H/3/20	Benito Juarez	212,72	42,54	20,00%	170,18	80,00%	510,53	510,53	0,00
17	San Felipe 137	H/3/20	Benito Juarez	220,89	44,18	20,00%	176,71	80,00%	530,14	530,14	0,00
18	San Felipe 10	H/3/20	Benito Juarez	354,83	70,97	20,00%	283,86	80,00%	851,59	851,59	0,00
19	San Felipe 83	H/3/20	Benito Juarez	1.363,34	272,67	20,00%	1.090,67	80,00%	3.272,02	3.272,02	0,00
20	San Felipe 130	H/3/20	Benito Juarez	314,13	62,83	20,00%	251,30	80,00%	753,91	753,91	0,00
21	San Felipe 7	H/3/20	Benito Juarez	299,58	59,92	20,00%	239,66	80,00%	718,99	718,99	0,00
22	San Felipe 83	H/3/20	Benito Juarez	1.363,34	272,67	20,00%	1.090,67	80,00%	3.272,02	3.272,02	0,00
23	San Felipe 105	H/3/20	Benito Juarez	410,70	82,14	20,00%	328,56	80,00%	985,68	985,68	0,00
24	San Felipe 113	H/3/20	Benito Juarez	313,52	62,70	20,00%	250,82	80,00%	752,45	752,45	0,00
25	San Felipe 69	H/3/20	Benito Juarez	467,34	93,47	20,00%	373,87	80,00%	1.121,62	1.121,62	0,00
26	San Felipe 69	H/3/20	Benito Juarez	857,28	171,46	20,00%	685,82	80,00%	2.057,47	2.057,47	0,00
27	San Felipe 63 bis	H/3/20	Benito Juarez	1.062,59	212,52	20,00%	850,07	80,00%	2.550,22	2.550,22	0,00
28	San Felipe 63 B	H/3/20	Benito Juarez	528,43	105,69	20,00%	422,74	80,00%	1.268,23	1.268,23	0,00
29	San Felipe 81	H/3/20	Benito Juarez	179,35	35,87	20,00%	143,48	80,00%	430,44	430,44	0,00
30	San Felipe 85	H/3/20	Benito Juarez	10.002,26	2.000,45	20,00%	8.001,81	80,00%	24.005,42	24.005,42	0,00
31	San Felipe 25	H/3/20	Benito Juarez	193,06	38,61	20,00%	154,45	80,00%	463,34	463,34	0,00
32	Callejon San Felipe 25	H/3/20	Benito Juarez	98,51	19,70	20,00%	78,81	80,00%	236,42	236,42	0,00
33	San Felipe 25	H/3/20	Benito Juarez	103,63	20,73	20,00%	82,90	80,00%	248,71	248,71	0,00
34	San Felipe 2	H/3/20	Benito Juarez	110,81	22,16	20,00%	88,65	80,00%	265,94	265,94	0,00
35	San Felipe	H/3/20	Benito Juarez	391,55	78,31	20,00%	313,24	80,00%	939,72	939,72	0,00
36	San Felipe 21	H/3/20	Benito Juarez	246,56	49,31	20,00%	197,25	80,00%	591,74	591,74	0,00
37	San Felipe	H/3/20	Benito Juarez	182,81	36,56	20,00%	146,25	80,00%	438,74	438,74	0,00
38	San Felipe 21	H/3/20	Benito Juarez	119,35	23,87	20,00%	95,48	80,00%	286,44	286,44	0,00
39	San Felipe 59	H/3/20	Benito Juarez	931,18	186,24	20,00%	744,94	80,00%	2.234,83	2.234,83	0,00
40	San Felipe 37 B	H/3/20	Benito Juarez	259,66	51,93	20,00%	207,73	80,00%	623,18	623,18	0,00
41	San Felipe 35	H/3/20	Benito Juarez	512,86	102,57	20,00%	410,29	80,00%	1.230,86	1.230,86	0,00
42	San Felipe 49	H/3/20	Benito Juarez	2.976,29	595,26	20,00%	2.381,03	80,00%	7.143,10	7.143,10	0,00
43	Rincon del Valle 6	H/3/20	Benito Juarez	221,02	44,20	20,00%	176,82	80,00%	530,45	530,45	0,00
44	Rincon del Valle 7	H/3/20	Benito Juarez	231,43	46,29	20,00%	185,14	80,00%	555,43	555,43	0,00
45	Rincon del Valle 8	H/3/20	Benito Juarez	219,68	43,94	20,00%	175,74	80,00%	527,23	527,23	0,00
46	Rincon del Valle 9	H/3/20	Benito Juarez	440,47	88,09	20,00%	352,38	80,00%	1.057,13	1.057,13	0,00
47	Rincon del Valle 10	H/3/20	Benito Juarez	204,69	40,94	20,00%	163,75	80,00%	491,26	491,26	0,00
48	Rincon del Valle 14	H/3/20	Benito Juarez	205,99	41,20	20,00%	164,79	80,00%	494,38	494,38	0,00
49	Rincon del Valle 15	H/3/20	Benito Juarez	229,40	45,88	20,00%	183,52	80,00%	550,56	550,56	0,00
50	Rincon del Valle 16	H/3/20	Benito Juarez	202,66	40,53	20,00%	162,13	80,00%	486,38	486,38	0,00
51	Rincon del Valle 18	H/3/20	Benito Juarez	204,59	40,92	20,00%	163,67	80,00%	491,02	491,02	0,00
52	Rincon del Valle 19	H/3/20	Benito Juarez	222,21	44,44	20,00%	177,77	80,00%	533,30	533,30	0,00
53	Rincon del Valle 23	H/3/20	Benito Juarez	224,04	44,81	20,00%	179,23	80,00%	537,70	537,70	0,00
54	Rincon del Valle 24	H/3/20	Benito Juarez	217,17	43,43	20,00%	173,74	80,00%	521,21	521,21	0,00
55	Rincon del Valle 25	H/3/20	Benito Juarez	224,43	44,89	20,00%	179,54	80,00%	538,63	538,63	0,00
56	Rincon del Valle 26	H/3/20	Benito Juarez	219,45	43,89	20,00%	175,56	80,00%	526,68	526,68	0,00
57	Rincon del Valle 29	H/3/20	Benito Juarez	224,10	44,82	20,00%	179,28	80,00%	537,84	537,84	0,00
58	Rincon del Valle 30	H/3/20	Benito Juarez	204,27	40,85	20,00%	163,42	80,00%	490,25	490,25	0,00
59	Rincon del Valle 31	H/3/20	Benito Juarez	225,90	45,18	20,00%	180,72	80,00%	542,16	542,16	0,00
60	Rincon del Valle 32	H/3/20	Benito Juarez	210,08	42,02	20,00%	168,06	80,00%	504,19	504,19	0,00
61	Rincon del Valle 33	H/3/20	Benito Juarez	235,90	47,18	20,00%	188,72	80,00%	566,16	566,16	0,00
62	Rincon del Valle 34	H/3/20	Benito Juarez	195,70	39,14	20,00%	156,56	80,00%	469,68	469,68	0,00
63	Rincon del Valle 36	H/3/20	Benito Juarez	201,37	40,27	20,00%	161,10	80,00%	483,29	483,29	0,00
64	Rincon del Valle 37	H/3/20	Benito Juarez	218,67	43,73	20,00%	174,94	80,00%	524,81	524,81	0,00
65	Rincon del Valle 39	H/3/20	Benito Juarez	225,90	45,18	20,00%	180,72	80,00%	542,16	542,16	0,00
66	Rincon del Valle 40	H/3/20	Benito Juarez	192,19	38,44	20,00%	153,75	80,00%	461,26	461,26	0,00
67	Rincon del Valle 43	H/3/20	Benito Juarez	224,95	44,99	20,00%	179,96	80,00%	539,88	539,88	0,00
68	Rincon del Valle 45	H/3/20	Benito Juarez	237,99	47,60	20,00%	190,39	80,00%	571,18	571,18	0,00
69	Rincon del Valle 46	H/3/20	Benito Juarez	258,45	51,69	20,00%	206,76	80,00%	620,28	620,28	0,00
70	Rincon del Valle L-28	H/3/20	Benito Juarez	223,05	44,61	20,00%	178,44	80,00%	535,32	535,32	0,00
71	Rincon del Valle L-24	H/3/20	Benito Juarez	226,86	45,37	20,00%	181,49	80,00%	544,46	544,46	0,00
72	Av. Popocatepetl 488	H/3/20	Benito Juarez	607,61	121,52	20,00%	486,09	80,00%	1.458,26	1.458,26	0,00
73	Av. Popocatepetl 492	H/3/20	Benito Juarez	128,76	25,75	20,00%	103,01	80,00%	309,02	309,02	0,00
74	Av. Popocatepetl 506 B	H/3/20	Benito Juarez	455,61	91,12	20,00%	364,49	80,00%	1.093,46	1.093,46	0,00
75	Av. Popocatepetl 506	H/3/20	Benito Juarez	432,70	86,54	20,00%	346,16	80,00%	1.038,48	1.038,48	0,00
76	Av. Popocatepetl 512	H/3/20	Benito Juarez	3.533,73	706,75	20,00%	2.826,98	80,00%	8.480,95	8.480,95	0,00
77	Av. Popocatepetl 526	H/3/20	Benito Juarez	4.009,53	801,91	20,00%	3.207,62	80,00%	9.622,87	9.622,87	0,00
78	Av. Popocatepetl 510	H/3/20	Benito Juarez	1.689,13	337,83	20,00%	1.351,30	80,00%	4.053,91	4.053,91	0,00
79	Av. Popocatepetl 528	H/3/20	Benito Juarez	2.443,92	488,78	20,00%	1.955,14	80,00%	5.865,41	5.865,41	0,00
80	Privada Popocatepetl 34	H/3/20	Benito Juarez	1.923,35	384,67	20,00%	1.538,68	80,00%	4.616,04	4.616,04	0,00
81	Privada Popocatepetl 36	H/3/20	Benito Juarez	2.565,70	513,14	20,00%	2.052,56	80,00%	6.157,68	6.157,68	0,00
82	Privada Popocatepetl 46	H/3/20	Benito Juarez	2.853,55	570,71	20,00%	2.282,84	80,00%	6.848,52	6.848,52	0,00
83	Privada Popocatepetl 50	H/3/20									

89	Pre int Xocotitla 13	H/3/20	Benito Juarez	1,216.92	243.38	20,00%	973.54	80,00%	2,920.61	2,920.61	0,00
90	Callejon Xocotitla 13 BIS	H/3/20	Benito Juarez	399.54	79.91	20,00%	319.63	80,00%	958.90	958.90	0,00
91	Callejon Xocotitla 13-4	H/3/20	Benito Juarez	372.13	74.43	20,00%	297.70	80,00%	893.11	893.11	0,00
92	Callejon Xocotitla 13-2	H/3/20	Benito Juarez	358.24	71.65	20,00%	286.59	80,00%	859.78	859.78	0,00
93	Callejon Xocotitla 13	H/3/20	Benito Juarez	624.14	124.83	20,00%	499.31	80,00%	1,497.94	1,497.94	0,00
94	Callejon Xocotitla 13 BIS	H/3/20	Benito Juarez	214.60	42.92	20,00%	171.68	80,00%	515.04	515.04	0,00
95	Callejon Xocotitla 19	H/3/20	Benito Juarez	498.70	99.74	20,00%	398.96	80,00%	1,196.88	1,196.88	0,00
96	Callejon Xocotitla 17	H/3/20	Benito Juarez	2,738.83	547.77	20,00%	2,191.06	80,00%	6,573.19	6,573.19	0,00
97	Callejon Xocotitla 9	H/3/20	Benito Juarez	431.68	86.34	20,00%	345.34	80,00%	1,036.03	1,036.03	0,00
98	Callejon Xocotitla 7	H/3/20	Benito Juarez	415.71	83.14	20,00%	332.57	80,00%	997.70	997.70	0,00
99	Puente de Xoco 105	H/3/20	Benito Juarez	483.07	96.61	20,00%	386.46	80,00%	1,159.37	1,159.37	0,00
100	Puente de Xoco 74	H/3/20	Benito Juarez	297.89	59.58	20,00%	238.31	80,00%	714.94	714.94	0,00
101	Puente de Xoco 72	H/3/20	Benito Juarez	322.88	64.58	20,00%	258.30	80,00%	774.91	774.91	0,00
102	Puente de Xoco 117	H/3/20	Benito Juarez	388.35	77.67	20,00%	310.68	80,00%	932.04	932.04	0,00
103	Puente de Xoco 87	H/3/20	Benito Juarez	242.60	48.52	20,00%	194.08	80,00%	582.24	582.24	0,00
104	Puente de Xoco 85	H/3/20	Benito Juarez	258.33	51.67	20,00%	206.66	80,00%	619.99	619.99	0,00
105	Puente de Xoco 81	H/3/20	Benito Juarez	276.34	55.27	20,00%	221.07	80,00%	663.22	663.22	0,00
106	Puente de Xoco 89	H/3/20	Benito Juarez	3,331.50	666.30	20,00%	2,665.20	80,00%	7,995.60	7,995.60	0,00
107	Puente de Xoco s/n	H/3/20	Benito Juarez	259.21	51.84	20,00%	207.37	80,00%	622.10	622.10	0,00
108	Puente de Xoco 77	H/3/20	Benito Juarez	282.50	56.50	20,00%	226.00	80,00%	678.00	678.00	0,00
109	Puente de Xoco 72	H/3/20	Benito Juarez	215.68	43.14	20,00%	172.54	80,00%	517.63	517.63	0,00
110	Puente de Xoco 79	H/3/20	Benito Juarez	650.17	130.03	20,00%	520.14	80,00%	1,560.41	1,560.41	0,00
111	Puente de Xoco 39	H/3/20	Benito Juarez	1,438.79	287.76	20,00%	1,151.03	80,00%	3,453.10	3,453.10	0,00
112	Mayorazgo 129	H/3/20	Benito Juarez	1,554.30	310.86	20,00%	1,243.44	80,00%	3,730.32	3,730.32	0,00
113	Mayorazgo 113	H/3/20	Benito Juarez	321.17	64.23	20,00%	256.94	80,00%	770.81	770.81	0,00
114	Mayorazgo 107	H/3/20	Benito Juarez	329.67	65.93	20,00%	263.74	80,00%	791.21	791.21	0,00
115	Mayorazgo 105	H/3/20	Benito Juarez	354.43	70.89	20,00%	283.54	80,00%	850.63	850.63	0,00
116	Mayorazgo 78	H/3/20	Benito Juarez	291.09	58.22	20,00%	232.87	80,00%	698.62	698.62	0,00
117	Mayorazgo 88	H/3/20	Benito Juarez	788.50	157.70	20,00%	630.80	80,00%	1,892.40	1,892.40	0,00
118	Mayorazgo de Solis 56	H/3/20	Benito Juarez	5,633.97	1,126.79	20,00%	4,507.18	80,00%	13,521.53	13,521.53	0,00
119	Mayorazgo de Solis 35	H/3/20	Benito Juarez	8,933.44	1,786.69	20,00%	7,146.75	80,00%	21,440.26	21,440.26	0,00
120	Mayorazgo de Solis 70	H/3/20	Benito Juarez	489.02	97.80	20,00%	391.22	80,00%	1,173.65	1,173.65	0,00
121	Mayorazgo de Solis s/n	H/3/20	Benito Juarez	511.30	102.26	20,00%	409.04	80,00%	1,227.12	1,227.12	0,00
122	Mayorazgo de Solis 16	H/3/20	Benito Juarez	506.47	101.29	20,00%	405.18	80,00%	1,215.53	1,215.53	0,00
123	Mayorazgo de Solis 17	H/3/20	Benito Juarez	672.11	134.42	20,00%	537.69	80,00%	1,613.06	1,613.06	0,00
124	Cerrada Mayorazgo de Solis s/n	H/3/20	Benito Juarez	511.30	102.26	20,00%	409.04	80,00%	1,227.12	1,227.12	0,00
125	Cerrada Mayorazgo de Solis 16	H/3/20	Benito Juarez	506.47	101.29	20,00%	405.18	80,00%	1,215.53	1,215.53	0,00
126	Cerrada Mayorazgo de Solis 17	H/3/20	Benito Juarez	672.11	134.42	20,00%	537.69	80,00%	1,613.06	1,613.06	0,00
127	Cerrada Mayorazgo de Solis 20	H/3/20	Benito Juarez	219.51	43.90	20,00%	175.61	80,00%	526.82	526.82	0,00
128	Cerrada Mayorazgo de Solis 19	H/3/20	Benito Juarez	294.35	58.87	20,00%	235.48	80,00%	706.44	706.44	0,00
129	Cerrada Mayorazgo de Solis 13	H/3/20	Benito Juarez	399.47	79.89	20,00%	319.58	80,00%	958.73	958.73	0,00
130	Mayorazgo de Orduña 28	H/3/20	Benito Juarez	305.06	61.01	20,00%	244.05	80,00%	732.14	732.14	0,00
131	Mayorazgo de Orduña 29	H/3/20	Benito Juarez	333.48	66.70	20,00%	266.78	80,00%	800.35	800.35	0,00
132	Mayorazgo de Orduña 32	H/3/20	Benito Juarez	383.11	76.62	20,00%	306.49	80,00%	919.46	919.46	0,00
133	Mayorazgo de Orduña 33	H/3/20	Benito Juarez	121.02	24.20	20,00%	96.82	80,00%	290.45	290.45	0,00
134	Mayorazgo de Orduña 34	H/3/20	Benito Juarez	628.59	125.72	20,00%	502.87	80,00%	1,508.62	1,508.62	0,00
135	Mayorazgo de Orduña 40	H/3/20	Benito Juarez	694.88	138.98	20,00%	555.90	80,00%	1,667.71	1,667.71	0,00
136	Mayorazgo de Orduña 32	H/3/20	Benito Juarez	711.71	142.34	20,00%	569.37	80,00%	1,708.10	1,708.10	0,00
137	Mayorazgo de Orduña 31	H/3/20	Benito Juarez	343.35	68.67	20,00%	274.68	80,00%	824.04	824.04	0,00
138	Mayorazgo de Higuera 23	H/3/20	Benito Juarez	632.32	126.46	20,00%	505.86	80,00%	1,517.57	1,517.57	0,00
139	Mayorazgo de Higuera 27 A	H/3/20	Benito Juarez	613.13	122.63	20,00%	490.50	80,00%	1,471.51	1,471.51	0,00
140	Mayorazgo de Higuera 25 BIS	H/3/20	Benito Juarez	335.13	67.03	20,00%	268.10	80,00%	804.31	804.31	0,00
141	Mayorazgo de Higuera 25	H/3/20	Benito Juarez	193.63	38.73	20,00%	154.90	80,00%	464.71	464.71	0,00
142	Mayorazgo de Higuera S/N	H/3/20	Benito Juarez	184.27	36.85	20,00%	147.42	80,00%	442.25	442.25	0,00
	TOTAL	H/3/20	Benito Juarez	142,954.68	51,227.31	29,30	91,727.37	113,70	278,415.87	264,246.17	14,169.70

No.	Predios	Zonificación *	PDDU	Superficie	Área libre		Área desplante		Superficie máxima de construcción	Superficie actual construida	Diferencia m2 útiles
					Abs	%	Abs	%			
	Panteon	Norma de ordenacion 10 HM/22/50		32,337.68	16,168.84	50.00%	16,168.84	50.00%	355,714.48	16,168.84	339,545.64
2	Iglesia San Felipe S/N	HM/22/50	Benito Juarez	2,792.75	558.55	20.00%	2,234.20	80.00%	6,702.60	2,234.20	4,468.40
3	San Felipe 133	HM/22/50	Benito Juarez	124.93	62.47	50.00%	62.47	50.00%	1,374.23	299.83	1,074.40
4	San Felipe 189	HM/22/50	Benito Juarez	125.93	62.97	50.00%	62.97	50.00%	1,385.23	302.232	1,083.00
5	San Felipe 187 A	HM/22/50	Benito Juarez	187.84	93.92	50.00%	93.92	50.00%	2,066.24	450.816	1,615.42
6	San Felipe 187	HM/22/50	Benito Juarez	183.90	91.95	50.00%	91.95	50.00%	2,022.90	441.36	1,581.54
7	San Felipe 183	HM/22/50	Benito Juarez	170.51	85.26	50.00%	85.26	50.00%	1,875.61	409.224	1,466.39
8	San Felipe 179	HM/22/50	Benito Juarez	664.69	332.35	50.00%	332.35	50.00%	7,311.59	1,595.256	5,716.33
9	San Felipe 121	HM/22/50	Benito Juarez	382.56	191.28	50.00%	191.28	50.00%	4,208.16	918.144	3,290.02
10	San Felipe 167	HM/22/50	Benito Juarez	175.02	87.51	50.00%	87.51	50.00%	1,925.22	420.048	1,505.17
11	San Felipe 115	HM/22/50	Benito Juarez	262.15	131.08	50.00%	131.08	50.00%	2,883.65	629.16	2,254.49
12	San Felipe 161	HM/22/50	Benito Juarez	275.18	137.59	50.00%	137.59	50.00%	3,026.98	660.432	2,366.55
13	San Felipe 135	HM/22/50	Benito Juarez	222.37	111.19	50.00%	111.19	50.00%	2,446.07	533.688	1,912.38
14	San Felipe	HM/22/50	Benito Juarez	282.47	141.24	50.00%	141.24	50.00%	3,107.17	677.928	2,429.24
15	San Felipe 141	HM/22/50	Benito Juarez	1,602.24	801.12	50.00%	801.12	50.00%	17,624.64	3,845.376	13,779.26
16	San Felipe 139	HM/22/50	Benito Juarez	212.72	106.36	50.00%	106.36	50.00%	2,339.92	510.528	1,829.39
17	San Felipe 137	HM/22/50	Benito Juarez	220.89	110.45	50.00%	110.45	50.00%	2,429.79	530.136	1,899.65
18	San Felipe 10	HM/22/50	Benito Juarez	354.83	177.42	50.00%	177.42	50.00%	3,903.13	851.592	3,051.54
19	San Felipe 83	HM/22/50	Benito Juarez	1,363.34	681.67	50.00%	681.67	50.00%	14,996.74	3,272.016	11,724.72
20	San Felipe 130	HM/22/50	Benito Juarez	314.13	157.07	50.00%	157.07	50.00%	3,455.43	753.912	2,701.52
21	San Felipe 7	HM/22/50	Benito Juarez	299.58	149.79	50.00%	149.79	50.00%	3,295.38	718.992	2,576.39
22	San Felipe 83	HM/22/50	Benito Juarez	1,363.34	681.67	50.00%	681.67	50.00%	14,996.74	3,272.016	11,724.72
23	San Felipe 105	HM/22/50	Benito Juarez	410.70	205.35	50.00%	205.35	50.00%	4,517.70	985.68	3,532.02
24	San Felipe 113	HM/22/50	Benito Juarez	313.52	156.76	50.00%	156.76	50.00%	3,448.72	752.448	2,696.27
25	San Felipe 69	HM/22/50	Benito Juarez	467.34	233.67	50.00%	233.67	50.00%	5,140.74	1,121.616	4,019.12
26	San Felipe 69	HM/22/50	Benito Juarez	857.28	428.64	50.00%	428.64	50.00%	9,430.08	2,057.472	7,372.61
27	San Felipe 63 bis	HM/22/50	Benito Juarez	1,062.59	531.30	50.00%	531.30	50.00%	11,688.49	2,550.216	9,138.27
28	San Felipe 63 B	HM/22/50	Benito Juarez	528.43	264.22	50.00%	264.22	50.00%	5,812.73	1,268.232	4,544.50
29	San Felipe 81	HM/22/50	Benito Juarez	179.35	89.68	50.00%	89.68	50.00%	1,972.85	430.44	1,542.41
30	San Felipe 85	HM/22/50	Benito Juarez	10,002.26	5,001.13	50.00%	5,001.13	50.00%	110,024.86	24,005.424	86,019.44
31	San Felipe 25	HM/22/50	Benito Juarez	193.06	96.53	50.00%	96.53	50.00%	2,123.66	463.344	1,660.32
32	Callejon San Felipe 25	HM/22/50	Benito Juarez	98.51	49.26	50.00%	49.26	50.00%	1,083.61	236.424	847.19
33	San Felipe 25	HM/22/50	Benito Juarez	103.63	51.82	50.00%	51.82	50.00%	1,139.93	248.712	891.22
34	San Felipe 2	HM/22/50	Benito Juarez	110.81	55.41	50.00%	55.41	50.00%	1,218.91	265.944	952.97
35	San Felipe	HM/22/50	Benito Juarez	391.55	195.78	50.00%	195.78	50.00%	4,307.05	939.72	3,367.33
36	San Felipe 21	HM/22/50	Benito Juarez	246.56	123.28	50.00%	123.28	50.00%	2,712.16	591.744	2,120.42
37	San Felipe	HM/22/50	Benito Juarez	182.81	91.41	50.00%	91.41	50.00%	2,010.91	438.744	1,572.17
38	San Felipe 21	HM/22/50	Benito Juarez	119.35	59.68	50.00%	59.68	50.00%	1,312.85	286.44	1,026.41
39	San Felipe 59	HM/22/50	Benito Juarez	931.18	465.59	50.00%	465.59	50.00%	10,242.98	2,234.832	8,008.15
40	San Felipe 37 B	HM/22/50	Benito Juarez	259.66	129.83	50.00%	129.83	50.00%	2,856.26	623.184	2,233.08
41	San Felipe 35	HM/22/50	Benito Juarez	512.86	256.43	50.00%	256.43	50.00%	5,641.46	1,230.864	4,410.60
42	San Felipe 49	HM/22/50	Benito Juarez	2,976.29	1,488.15	50.00%	1,488.15	50.00%	32,739.19	7,143.096	25,596.09
43	Rincon del Valle 6	HM/22/50	Benito Juarez	221.02	110.51	50.00%	110.51	50.00%	2,431.22	530.448	1,900.77
44	Rincon del Valle 7	HM/22/50	Benito Juarez	231.43	115.72	50.00%	115.72	50.00%	2,545.73	555.432	1,990.30
45	Rincon del Valle 8	HM/22/50	Benito Juarez	219.68	109.84	50.00%	109.84	50.00%	2,416.48	527.232	1,889.25
46	Rincon del Valle 9	HM/22/50	Benito Juarez	440.47	220.24	50.00%	220.24	50.00%	4,845.17	1,057.128	3,788.04
47	Rincon del Valle 10	HM/22/50	Benito Juarez	204.69	102.35	50.00%	102.35	50.00%	2,251.59	491.256	1,760.33
48	Rincon del Valle 14	HM/22/50	Benito Juarez	205.99	103.00	50.00%	103.00	50.00%	2,265.89	494.376	1,771.51
49	Rincon del Valle 15	HM/22/50	Benito Juarez	229.40	114.70	50.00%	114.70	50.00%	2,523.40	550.56	1,972.84
50	Rincon del Valle 16	HM/22/50	Benito Juarez	202.66	101.33	50.00%	101.33	50.00%	2,229.26	486.384	1,742.88
51	Rincon del Valle 18	HM/22/50	Benito Juarez	204.59	102.30	50.00%	102.30	50.00%	2,250.49	491.016	1,759.47
52	Rincon del Valle 19	HM/22/50	Benito Juarez	222.21	111.11	50.00%	111.11	50.00%	2,444.31	533.304	1,911.01
53	Rincon del Valle 23	HM/22/50	Benito Juarez	224.04	112.02	50.00%	112.02	50.00%	2,464.44	537.696	1,926.74
54	Rincon del Valle 24	HM/22/50	Benito Juarez	217.17	108.59	50.00%	108.59	50.00%	2,388.87	521.208	1,867.66
55	Rincon del Valle 25	HM/22/50	Benito Juarez	224.43	112.22	50.00%	112.22	50.00%	2,468.73	538.632	1,930.10
56	Rincon del Valle 26	HM/22/50	Benito Juarez	219.45	109.73	50.00%	109.73	50.00%	2,413.95	526.68	1,887.27
57	Rincon del Valle 29	HM/22/50	Benito Juarez	224.10	112.05	50.00%	112.05	50.00%	2,465.10	537.84	1,927.26
58	Rincon del Valle 30	HM/22/50	Benito Juarez	204.27	102.14	50.00%	102.14	50.00%	2,246.97	490.248	1,756.72
59	Rincon del Valle 31	HM/22/50	Benito Juarez	225.90	112.95	50.00%	112.95	50.00%	2,484.90	542.16	1,942.74
60	Rincon del Valle 32	HM/22/50	Benito Juarez	210.08	105.04	50.00%	105.04	50.00%	2,310.88	504.192	1,806.69
61	Rincon del Valle 33	HM/22/50	Benito Juarez	235.90	117.95	50.00%	117.95	50.00%	2,594.90	566.16	2,028.74
62	Rincon del Valle 34	HM/22/50	Benito Juarez	195.70	97.85	50.00%	97.85	50.00%	2,152.70	469.68	1,683.02
63	Rincon del Valle 36	HM/22/50	Benito Juarez	201.37	100.69	50.00%	100.69	50.00%	2,215.07	483.288	1,731.78
64	Rincon del Valle 37	HM/22/50	Benito Juarez	218.67	109.34	50.00%	109.34	50.00%	2,405.37	524.808	1,880.56
65	Rincon del Valle 39	HM/22/50	Benito Juarez	225.90	112.95	50.00%	112.95	50.00%	2,484.90	542.16	1,942.74
66	Rincon del Valle 40	HM/22/50	Benito Juarez	192.19	96.10	50.00%	96.10	50.00%	2,114.09	461.256	1,652.83
67	Rincon del Valle 43	HM/22/50	Benito Juarez	224.95	112.48	50.00%	112.48	50.00%	2,474.45	539.88	1,934.57
68	Rincon del Valle 45	HM/22/50	Benito Juarez	237.99	119.00	50.00%	119.00	50.00%	2,617.89	571.176	2,046.71
69	Rincon del Valle 46	HM/22/50	Benito Juarez	258.45	129.23	50.00%	129.23	50.00%	2,842.95	620.28	2,222.67
70	Rincon del Valle L-28	HM/22/50	Benito Juarez	223.05	111.53	50.00%	111.53	50.00%	2,453.55	535.32	1,918.23
71	Rincon del Valle L-24	HM/22/50	Benito Juarez	226.86	113.43	50.00%	113.43	50.00%	2,495.46	544.464	1,951.00
72	Av. Popocatepetl 488	HM/22/50	Benito Juarez	607.61	303.81	50.00%	303.81	50.00%	6,683.71	1,458.264	5,225.45
73	Av. Popocatepetl 492	HM/22/50	Benito Juarez	128.76	64.38	50.00%	64.38	50.00%	1,416.36	309.024	1,107.34
74	Av. Popocatepetl 506 B	HM/22/50	Benito Juarez	455.61	227.81	50.00%	227.81	50.00%	5,011.71	1,093.464	3,918.25
75	Av. Popocatepetl 506	HM/22/50	Benito Juarez	432.70	216.35	50.00%	216.35	50.00%	4,759.70	1,038.48	3,721.22
76	Av. Popocatepetl 512	HM/22/50	Benito Juarez	3,533.73	1,766.87	50.00%	1,766.87	50.00%	38,871.03	8,480.952	30,390.08
77	Av. Popocatepetl 526	HM/22/50	Benito Juarez	4,009.53	2,004.77	50.00%	2,004.77	50.00%	44,104.83	9,622.872	34,481.96
78	Av. Popocatepetl 510	HM/22/50	Benito Juarez	1,689.13	844.57	50.00%	844.57	50.00%	18,580.43	4,053.912	14,526.52
79	Av. Popocatepetl 528	HM/22/50	Benito Juarez	2,443.92	1,221.96	50.00%	1,221.96	50.00%	26,883.12	5,865.408	21,017.71
80	Privada Popocatepetl 34	HM/22/50	Benito Juarez	1,923.35	961.68	50.00%	961.68	50.00%	21,156.85	4,616.04	16,540.81
81	Privada Popocatepetl 36	HM/22/50	Benito Juarez	2,565.70	1,282.85	50.00%	1,282.85	50.00%	28,222.70	6,157.68	22,065.02
82	Privada Popocatepetl 46</										

97	Callejon Xocotitla 17	HM/22/50	Benito Juarez	2,738.83	1,369.42	50.00%	1,369.42	50.00%	30,127.13	6573,192	23,553.94
98	Callejon Xocotitla 9	HM/22/50	Benito Juarez	431.68	215.84	50.00%	215.84	50.00%	4,748.48	1036,032	3,712.45
99	Callejon Xocotitla 7	HM/22/50	Benito Juarez	415.71	207.86	50.00%	207.86	50.00%	4,572.81	997,704	3,575.11
100	Puente de Xoco105	HM/22/50	Benito Juarez	483.07	241.54	50.00%	241.54	50.00%	5,313.77	1159,368	4,154.40
101	Puente de Xoco 74	HM/22/50	Benito Juarez	297.89	148.95	50.00%	148.95	50.00%	3,276.79	714,936	2,561.85
102	Puente de Xoco 72	HM/22/50	Benito Juarez	322.88	161.44	50.00%	161.44	50.00%	3,551.68	774,912	2,776.77
103	Puente de Xoco 117	HM/22/50	Benito Juarez	388.35	194.18	50.00%	194.18	50.00%	4,271.85	932,04	3,339.81
104	Puente de Xoco 87	HM/22/50	Benito Juarez	242.60	121.30	50.00%	121.30	50.00%	2,668.60	582,24	2,086.36
105	Puente de Xoco 85	HM/22/50	Benito Juarez	258.33	129.17	50.00%	129.17	50.00%	2,841.63	619,992	2,221.64
106	Puente de Xoco 81	HM/22/50	Benito Juarez	276.34	138.17	50.00%	138.17	50.00%	3,039.74	663,216	2,376.52
107	Puente de Xoco 89	HM/22/50	Benito Juarez	3,331.50	1,665.75	50.00%	1,665.75	50.00%	36,646.50	7995,6	28,650.90
108	Puente de Xoco s/n	HM/22/50	Benito Juarez	259.21	129.61	50.00%	129.61	50.00%	2,851.31	622,104	2,229.21
109	Puente de Xoco 77	HM/22/50	Benito Juarez	282.50	141.25	50.00%	141.25	50.00%	3,107.50	678	2,429.50
110	Puente de Xoco 72	HM/22/50	Benito Juarez	215.68	107.84	50.00%	107.84	50.00%	2,372.48	517,632	1,854.85
111	Puente de Xoco 79	HM/22/50	Benito Juarez	650.17	325.09	50.00%	325.09	50.00%	7,151.87	1560,408	5,591.46
112	Puente de Xoco 39	HM/22/50	Benito Juarez	1,438.79	719.40	50.00%	719.40	50.00%	15,826.69	3453,096	12,373.59
113	Mayorazgo 129	HM/22/50	Benito Juarez	1,554.30	777.15	50.00%	777.15	50.00%	17,097.30	3730,32	13,366.98
114	Mayorazgo 113	HM/22/50	Benito Juarez	321.17	160.59	50.00%	160.59	50.00%	3,532.87	770,808	2,762.06
115	Mayorazgo 107	HM/22/50	Benito Juarez	329.67	164.84	50.00%	164.84	50.00%	3,626.37	791,208	2,835.16
116	Mayorazgo 105	HM/22/50	Benito Juarez	354.43	177.22	50.00%	177.22	50.00%	3,898.73	850,632	3,048.10
117	Mayorazgo 78	HM/22/50	Benito Juarez	291.09	145.55	50.00%	145.55	50.00%	3,201.99	698,616	2,503.37
118	Mayorazgo 88	HM/22/50	Benito Juarez	788.50	394.25	50.00%	394.25	50.00%	8,673.50	1892,4	6,781.10
119	Mayorazgo de Solis 56	HM/22/50	Benito Juarez	5,633.97	2,816.99	50.00%	2,816.99	50.00%	61,973.67	13521,528	48,452.14
120	Mayorazgo de Solis 35	HM/22/50	Benito Juarez	8,933.44	4,466.72	50.00%	4,466.72	50.00%	98,267.84	21440,256	76,827.58
121	Mayorazgo de Solis 70	HM/22/50	Benito Juarez	489.02	244.51	50.00%	244.51	50.00%	5,379.22	1173,648	4,205.57
122	Mayorazgo de Solis s/n	HM/22/50	Benito Juarez	511.30	255.65	50.00%	255.65	50.00%	5,624.30	1227,12	4,397.18
123	Mayorazgo de Solis 16	HM/22/50	Benito Juarez	506.47	253.24	50.00%	253.24	50.00%	5,571.17	1215,528	4,355.64
124	Mayorazgo de Solis 17	HM/22/50	Benito Juarez	672.11	336.06	50.00%	336.06	50.00%	7,393.21	1613,064	5,780.15
125	Cerrada Mayorazgo de Solis s/n	HM/22/50	Benito Juarez	511.30	255.65	50.00%	255.65	50.00%	5,624.30	1227,12	4,397.18
126	Cerrada Mayorazgo de Solis 16	HM/22/50	Benito Juarez	506.47	253.24	50.00%	253.24	50.00%	5,571.17	1215,528	4,355.64
127	Cerrada Mayorazgo de Solis 17	HM/22/50	Benito Juarez	672.11	336.06	50.00%	336.06	50.00%	7,393.21	1613,064	5,780.15
128	Cerrada Mayorazgo de Solis 20	HM/22/50	Benito Juarez	219.51	109.76	50.00%	109.76	50.00%	2,414.61	526,824	1,887.79
129	Cerrada Mayorazgo de Solis 19	HM/22/50	Benito Juarez	294.35	147.18	50.00%	147.18	50.00%	3,237.85	706,44	2,531.41
130	Cerrada Mayorazgo de Solis 13	HM/22/50	Benito Juarez	399.47	199.74	50.00%	199.74	50.00%	4,394.17	958,728	3,435.44
131	Mayorazgo de Orduña 28	HM/22/50	Benito Juarez	305.06	152.53	50.00%	152.53	50.00%	3,355.66	732,144	2,623.52
132	Mayorazgo de Orduña 29	HM/22/50	Benito Juarez	333.48	166.74	50.00%	166.74	50.00%	3,668.28	800,352	2,867.93
133	Mayorazgo de Orduña 32	HM/22/50	Benito Juarez	383.11	191.56	50.00%	191.56	50.00%	4,214.21	919,464	3,294.75
134	Mayorazgo de Orduña 33	HM/22/50	Benito Juarez	121.02	60.51	50.00%	60.51	50.00%	1,331.22	290,448	1,040.77
135	Mayorazgo de Orduña 34	HM/22/50	Benito Juarez	628.59	314.30	50.00%	314.30	50.00%	6,914.49	1508,616	5,405.87
136	Mayorazgo de Orduña 40	HM/22/50	Benito Juarez	694.88	347.44	50.00%	347.44	50.00%	7,643.68	1667,712	5,975.97
137	Mayorazgo de Orduña 32	HM/22/50	Benito Juarez	711.71	355.86	50.00%	355.86	50.00%	7,828.81	1708,104	6,120.71
138	Mayorazgo de Orduña 31	HM/22/50	Benito Juarez	343.35	171.68	50.00%	171.68	50.00%	3,776.85	824,04	2,952.81
139	Mayorazgo de Higuera 23	HM/22/50	Benito Juarez	632.32	316.16	50.00%	316.16	50.00%	6,955.52	1517,568	5,437.95
140	Mayorazgo de Higuera 27 A	HM/22/50	Benito Juarez	613.13	306.57	50.00%	306.57	50.00%	6,744.43	1471,512	5,272.92
141	Mayorazgo de Higuera 25 BIS	HM/22/50	Benito Juarez	335.13	167.57	50.00%	167.57	50.00%	3,686.43	804,312	2,882.12
142	Mayorazgo de Higuera 25	HM/22/50	Benito Juarez	193.63	96.82	50.00%	96.82	50.00%	2,129.93	464,712	1,665.22
143	Mayorazgo de Higuera S/N	HM/22/50	Benito Juarez	184.27	92.14	50.00%	92.14	50.00%	2,026.97	442,248	1,584.72
	TOTAL	HM/22/50	Benito Juarez	142,954.68	70,639.52	71,20	72,315.16	71,80	1,548,483.83	277,181.24	1,271,302.59



NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 82, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Emisor)

Objetivo General:

Integrar las solicitudes al Padrón de Predios Emisores del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, para transmitir los derechos excedentes de intensidad de construcción permitida, a favor de un predio receptor

Políticas y/o Normas de Operación:

Se deberá realizar el procedimiento de Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, respetando los siguientes lineamientos:

- ▶ La Dirección General de Desarrollo Urbano, será el área encargada de dictaminar las solicitudes para integrarlas al Padrón de Predios Emisores de Potencialidad, proporcionando la constancia respectiva.
- ▶ Las operaciones se autorizarán por el Comité Técnico del Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.
- ▶ La duración de las actividades, aplica únicamente en los términos definidos por la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.
- ▶ Se deberá utilizar el formato DU-DU/03 Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Predio Emisor.



NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano Artículos 82, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Emisor)

UNIDAD ADMINISTRATIVA	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
Solicitante	1	Presenta en la Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE) el formato DU-DU/03 y anexa los documentos necesarios para ser considerado Predio Emisor en el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.	1 día
Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE)	2	Recibe el formato DU-DU/03 y la documentación establecida en los requisitos, y los envía a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	2 días
Dirección General de Desarrollo Urbano	3	Recibe y turna el formato DU-DU/03 y la documentación establecida en los requisitos, a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para su atención.	2 días
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	4	Recibe el formato DU-DU/03 y la documentación establecida en los requisitos, analiza y determina su procedencia. ¿Se presentaron correctamente la solicitud y los documentos? No	15 días
Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE)	5	Se elabora el oficio de Prevención y se remite a la Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE).	2 días
Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE)	6	Recibe el oficio de Prevención y notifica al Solicitante.	1 a 90 días
Solicitante	7	Recibe el oficio de Prevención, y genera respuesta, con intención de subsanar las deficiencias de su solicitud, la cual presenta ante la Subdirección de Ventanilla Única	5 días



NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación, del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano Artículos 82, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Emisor)

UNIDAD ADMINISTRATIVA	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
		(Ventanilla Única /SEDUVI-SITE)	
		¿Atiende prevención?	
		<input checked="" type="radio"/> Si	
		Regresa a la actividad No. 2	
		No	
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	8	Elabora oficio para tener por no presentada la solicitud, lo rubrica y lo remite a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	
Dirección General de Desarrollo Urbano	9	Recibe el Oficio rubricado, revisa, firma y remite a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para continuar con el trámite.	2 días
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	10	Recibe y remite el Oficio firmado a la Subdirección de Instrumentos.	1 día
Subdirección de Instrumentos Urbanos	11	Recibe y remite el Oficio a la Ventanilla Única.	1 día
Ventanilla Única (SEDUVI-SITE)	12	Recibe Oficio de notificación y lo entrega al particular.	1 a 90' días
		FIN DEL PROCEDIMIENTO	
		Si se presentaron correctamente la solicitud y los documentos.	
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	13	Integra el expediente y determina el potencial de desarrollo por emitir.	5 días



NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano Artículos 82, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Emisor)

UNIDAD ADMINISTRATIVA	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
	14	Solicita mediante oficio, la opinión técnica a las Dependencias de la Administración Pública que se consideren pertinentes, respecto de la procedencia de ser considerado como predio emisor de potencialidad con base en su valor específico (artístico, histórico, suelo de conservación, etc.).	10 días
Dependencias	15	Recibe oficio, emite opinión y envía a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.	7 días
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	16	Recibe opinión, elabora Dictamen y remite para su firma a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	30 días
Dirección General de Desarrollo Urbano	17	Revisa Dictamen, rubrica y lo remite al Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para su autorización.	2 días
Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda	18	Revisa y suscribe el Dictamen. Una vez firmado, lo remite a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	3 días
Dirección General de Desarrollo Urbano	19	Recibe el Dictamen y lo remite a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.	1 día
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	20	Recibe el Dictamen y lo remite a la Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE).	
Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE)	21	Notifica al solicitante.	



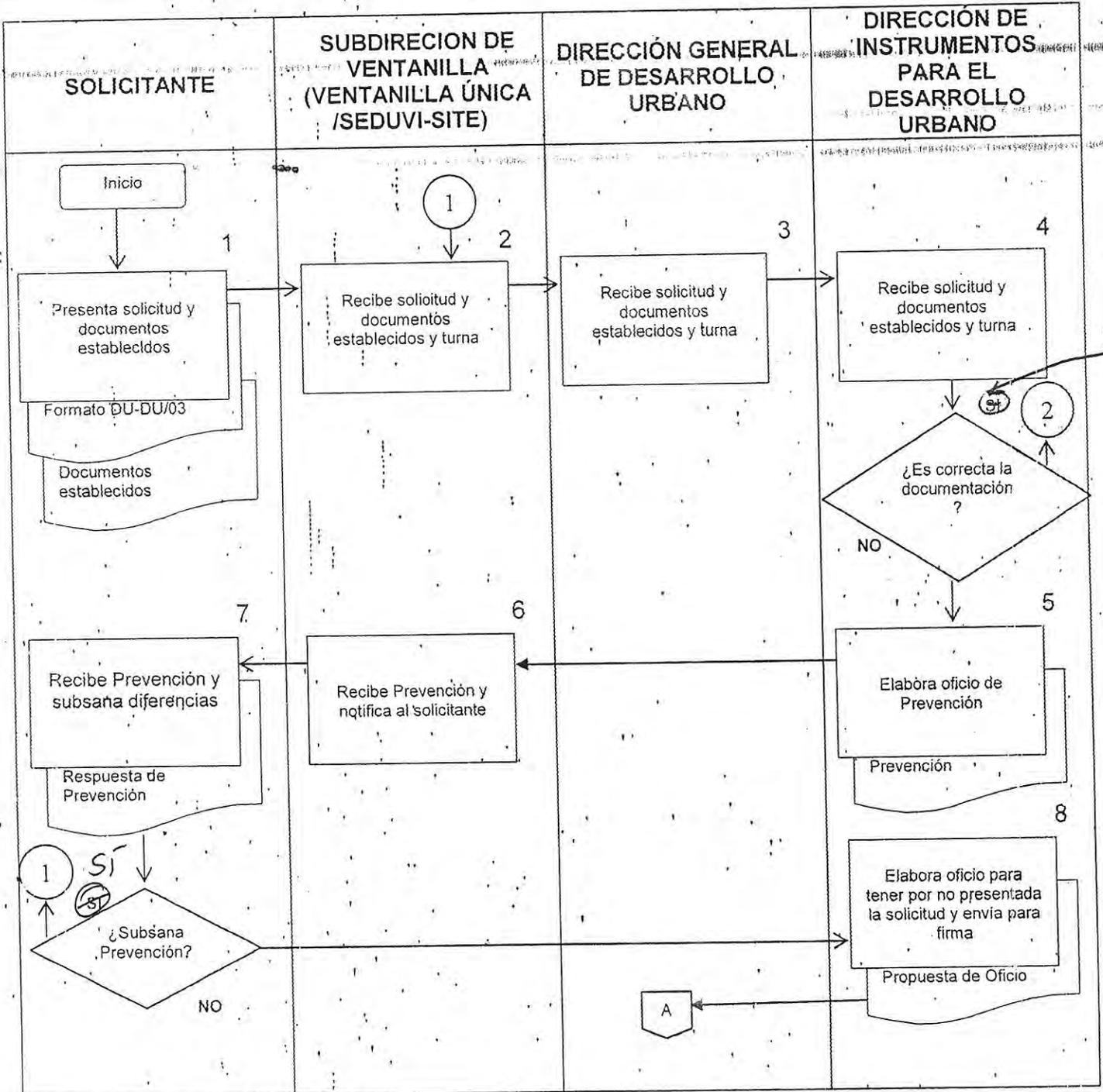
NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano Artículos 82, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Emisor)

UNIDAD ADMINISTRATIVA.	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
------------------------	-----	-----------------------------	--------

Dirección General de Desarrollo Urbano	22	<p>¿El Dictamen es positivo?</p> <p>No</p> <p>FIN DEL PROCEDIMIENTO</p> <p><input checked="" type="radio"/> Sí</p> <p>Se registra el Dictamen en el Padrón de Predios Emisores.</p> <p>FIN DEL PROCEDIMIENTO.</p>	5 días
--	----	---	--------

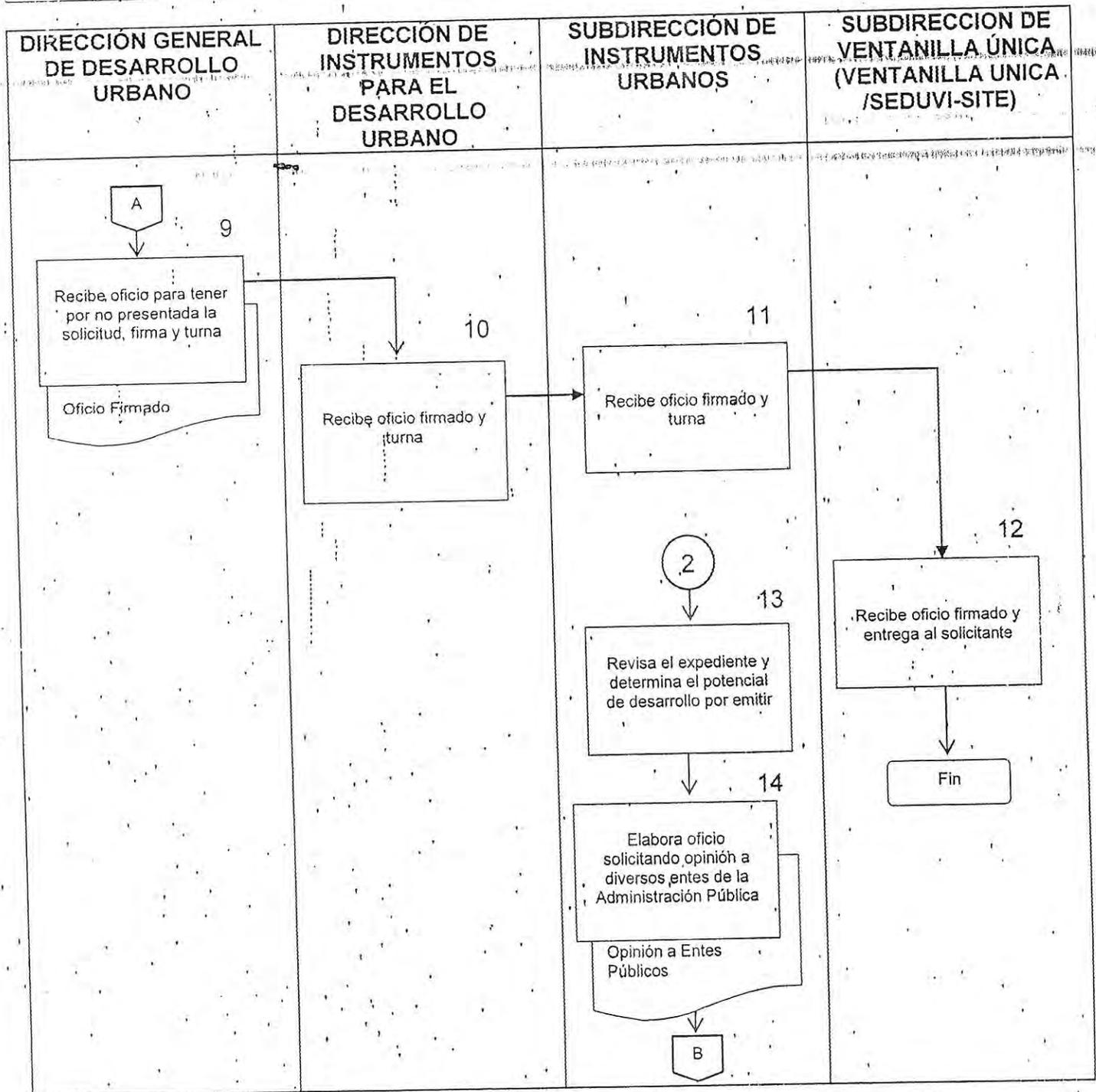


NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano Artículos 82, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Emisor)



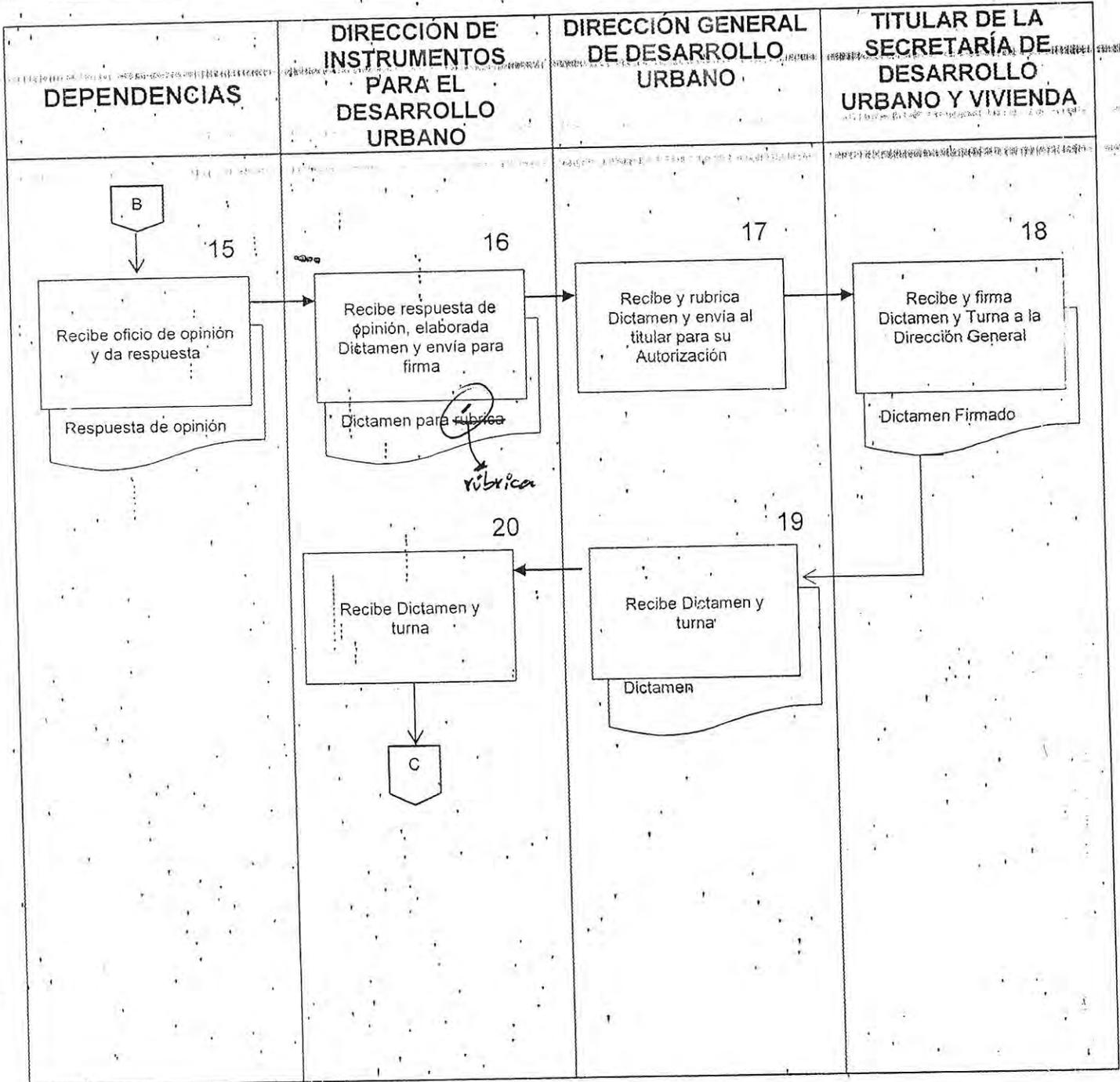


NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano Artículos 82, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Emisor)





NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano Artículos 82, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Emisor).

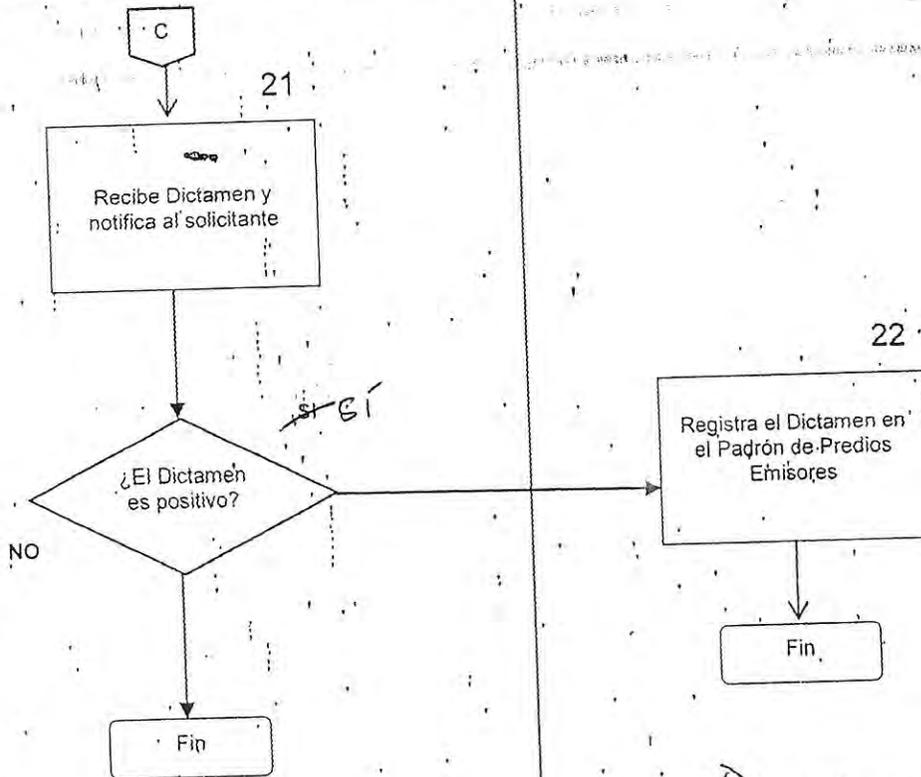




NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano Artículos 82, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Emisor)

SUBDIRECCION DE VENTANILLA UNICA (VENTANILLA UNICA /SEDUVI-SITE)

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO



DIRECCION DE INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

DIRECCION DE INSTRUMENTOS URBANOS
Urb. Martha Perez Contreras

Quitar nombre



MANUAL ADMINISTRATIVO

Día Mes Año

1 09 13

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Pág. 1 de 20

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor)

Objetivo General:

Aplicar el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, para transmitir los derechos excedentes de intensidad de construcción permitida, que corresponda a un Predio Emisor, a favor de un Predio Receptor de Potencialidades de Desarrollo Urbano

Políticas y/o Normas de Operación:

Se deberá realizar el procedimiento de Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor), respetando los siguientes lineamientos:

- ▶ La operación se autorizará por el Comité Técnico del Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.
- ▶ El solicitante para ser considerado Predio Receptor de Potencialidades de Desarrollo Urbano, deberá efectuar el pago de los derechos de la operación y el pago de derechos de la inscripción de la Resolución en el Registro de los Planes y Programas.
- ▶ La duración de las actividades, aplica únicamente en los términos definidos por la Ley y su Reglamento.
- ▶ Una vez concluido el procedimiento, el solicitante deberá tramitar el Certificado ~~de~~ Único de Zonificación de Uso del Suelo ante la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Administración Urbana, a través de la Ventanilla Única.

Se deberá utilizar el Formato DU-DU/04 "Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Predio Receptor"



NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: : Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor).

UNIDAD ADMINISTRATIVA	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
Solicitante	1	Presenta formato DU-DU/04 y anexa los documentos establecidos como requisitos para solicitar la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, como Predio Receptor, en la Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE).	1 día
Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE)	2	Recibe formato DU-DU/04 y los documentos establecidos como requisitos y los envía a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	1 día
Dirección General de Desarrollo Urbano	3	Recibe y turna el formato DU-DU/04 y los documentos establecidos como requisitos y los envía a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano para su atención.	1 día
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	4	Recibe y turna el formato DU-DU/04 y los documentos establecidos como requisitos, a la Subdirección de Instrumentos Urbanos, para su análisis normativo.	1 día
Subdirección de Instrumentos Urbanos	5	Recibe el formato DU-DU/04 y los documentos establecidos como requisitos, revisa que cumpla con todos los requisitos. ↓ y ¿Cumple con los requisitos? No	1 día
	6	Elabora oficio de Prevención, informando los requisitos faltantes, lo rubrica y lo envía a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para su revisión, y en su caso, aprobación.	2 días



MANUAL ADMINISTRATIVO

Día Mes Año
1 09 13

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Pág. 3 de 20

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: : Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor).

UNIDAD ADMINISTRATIVA	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	7	Revisa el oficio de Prevención, lo rubrica y lo envía a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	1 día
Dirección General de Desarrollo Urbano	8	Recibe, revisa y autoriza el oficio de Prevención, lo firma y lo envía a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para el trámite correspondiente, a través de la Subdirección de Instrumentos Urbanos.	1 día
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	9	Turna a la Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE) a través de la Subdirección de Instrumentos Urbanos, el oficio de Prevención para el solicitante, en donde se indican los requisitos faltantes.	1 día
Subdirección de Ventanilla Única (Ventanilla Única /SEDUVI-SITE)	10	Notifica el oficio de Prevención al solicitante.	1 día
Solicitante	11	Recibe el oficio de Prevención, subsana las observaciones, y en su caso, reinicia el trámite. Regresa a la actividad No. 2	5 días
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	12	Sí Revisa y analiza la solicitud, así como los documentos que integran el expediente, a través de la Subdirección de Instrumentos Urbanos, determinando el potencial de desarrollo a recibir.	2 días



NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: : Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor).

UNIDAD ADMINISTRATIVA	Nº.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
Subdirección de Instrumentos Urbanos	13.	Elabora y ^{requiere} entrega un oficio al solicitante, <u>requiriendo la</u> aceptación de la Solicitud de Servicio Valuatorio del terreno a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario y la firma del Formato de Solicitud de Servicio Valuatorio.	1 día
Dirección General de Desarrollo Urbano	14.	Revisa y autoriza el oficio, y la Solicitud de Servicio Valuatorio del terreno, como predio Receptor, para continuar con el trámite, a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario.	2 días
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la Oficialía Mayor	15.	Recibe el oficio de solicitud de elaboración del Avalúo, lo realiza y mediante oficio, remite a la Dirección General de Desarrollo Urbano, el Recibo de Pago por concepto del Servicio Valuatorio.	20 días
Dirección General de Desarrollo Urbano	16.	Recibe de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, el oficio y el Recibo de Pago por concepto del Servicio Valuatorio, y notifica mediante oficio dirigido al solicitante, el monto a pagar.	
Solicitante	17.	Se da por enterado, realiza el Pago por concepto del Servicio Valuatorio y entrega el original de la ficha de depósito del citado Pago, a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	2 días
Dirección General de Desarrollo Urbano	18.	Recibe el original de la ficha de depósito del Pago por el Servicio Valuatorio y la envía mediante oficio, a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario.	2 días

*Se proponen 20 días, pero es responsabilidad de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la Oficialía Mayor.



MANUAL ADMINISTRATIVO

Día Mes Año
1 09 13

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Pág. 5 de 20

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: : Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor).

UNIDAD ADMINISTRATIVA	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
Dirección General de Patrimonio Inmobiliario	19	Recibe el original de la ficha de depósito por el Servicio Valuatorio y mediante oficio, envía el Avalúo del terreno a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	1 día
Dirección General de Desarrollo Urbano	20	Recibe el oficio y el Avalúo del terreno por parte de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, y lo turna a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.	
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	21	Recibe el oficio y el Avalúo del terreno, y a través de la Subdirección de Instrumentos Urbanos, realiza el cálculo del monto a pagar por la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano y notifica mediante oficio al solicitante, el monto a pagar por la operación.	2 días
Solicitante	22	Recibe el oficio de notificación con el monto a pagar por la operación de la Transferencia de Potencialidad. ¿Acepta realizar el pago? No	1 día
	23	Informa por escrito la negativa, a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	5 días
Dirección General de Desarrollo Urbano	24	Recibe el escrito de negativa por el monto a pagar por la operación de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, y lo turna a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para que a través de la Subdirección de Instrumentos Urbanos, se archive el expediente como asunto concluido.	1 día



MANUAL ADMINISTRATIVO

Día Mes Año
1 09 13

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Pág. 6 de 20

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: : Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor).

UNIDAD ADMINISTRATIVA	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
		FIN DEL PROCEDIMIENTO.	
		Si	
Solicitante	25	Informa por escrito la aceptación del monto a pagar, a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	5 días
Dirección General de Desarrollo Urbano	26	Recibe escrito de aceptación del monto a pagar, por la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano y lo turna a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para que a través de la Subdirección de Instrumentos Urbanos, se elabore la Resolución y posteriormente se envíe para su análisis y en su caso, aprobación, a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	1 día
		Recibe y revisa la resolución de Resolución.	2 días
		¿Autoriza la Resolución?	
		No	
	28	Señala observaciones y turna a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para que a través de la Subdirección de Instrumentos Urbanos, se realicen los ajustes necesarios.	2 días
Subdirección de Instrumentos Urbanos	29	Recibe observaciones, corrige y entrega nuevamente a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, para enviarse nuevamente a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	1 día
		Regresa a la actividad No. 28 27.	

Quitar



NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: : Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor).

UNIDAD ADMINISTRATIVA	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
Dirección General de Desarrollo Urbano	30	Revisa y aprueba la Resolución, y la remite al Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para su autorización.	1 día
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	31	Notifica al solicitante la procedencia de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, entregando copia certificada de la Resolución.	
Coordinador Técnico del Comité Técnico del Fideicomiso F/54 del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano	32	Recibe oficio, copia certificada de la Resolución y copia simple del expediente, y programa la presentación del caso, en la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso F/54 del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.	2 días
	33	Convoca y realiza la Sesión para la presentación y en su caso, aprobación, de la Resolución por la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, y lleva a cabo la Cesión Onerosa.	15 días
	34	Elabora y envía a la Dirección General de Desarrollo Urbano, el oficio que comunica la Procedencia de la Cesión Onerosa por la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.	2 días

**Se proponen 15 días, por la responsabilidad del Comité Técnico del Fideicomiso F/54 del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.*



MANUAL ADMINISTRATIVO

Día 1, Mes 09, Año 13

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Pág. 8 de 20

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: : Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor).

Table with 4 columns: UNIDAD ADMINISTRATIVA, NO., DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD, TIEMPO. Rows 35-41 detailing administrative steps and time allocations.

* Se proponen 15 días, pero es responsabilidad del Comité Técnico del Fideicomiso F/54 del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo...



MANUAL ADMINISTRATIVO

Día Mes Año
1 09 13

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Pág. 9 de 20

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: : Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor).

UNIDAD ADMINISTRATIVA	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
Dirección General de Desarrollo Urbano	42	Revisa y rubrica el oficio; recaba la firma del Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para solicitar la publicación de la Resolución en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y los envía a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos.	2 días
Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales	43	Recibe y publica la Resolución por la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.	10 días*
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	44	Entrega el formato de pago de derechos por concepto de inscripción en el Registro de los Planes y Programas, conforme a lo señalado en el Artículo 242 del Código Fiscal del Distrito Federal, a través de la Oficialía de Partes de la Secretaría.	2 días
Oficialía de Partes	45	Recibe el formato de pago y lo entrega al solicitante.	2 días
Solicitante	46	Recibe el formato de Pago de Derechos por concepto de inscripción en el Registro de los Planes y Programas (Artículo 242 Código Fiscal del Distrito Federal), realiza el pago de Derechos ante la Tesorería del Distrito Federal y entrega mediante escrito, el original del comprobante de pago, a la Dirección General de Desarrollo Urbano, a través de la Oficialía de Partes de la Secretaría.	7 días
Oficialía de Partes	47	Recibe mediante escrito, el original del comprobante de Pago de Derechos de inscripción y lo turna a la Dirección General de Desarrollo Urbano.	1 día

Se proponen 10 días, pero el plazo para la publicación varía, y es responsabilidad de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos.



MANUAL ADMINISTRATIVO

Día Mes Año
1 09 13

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Pág. 10 de 20

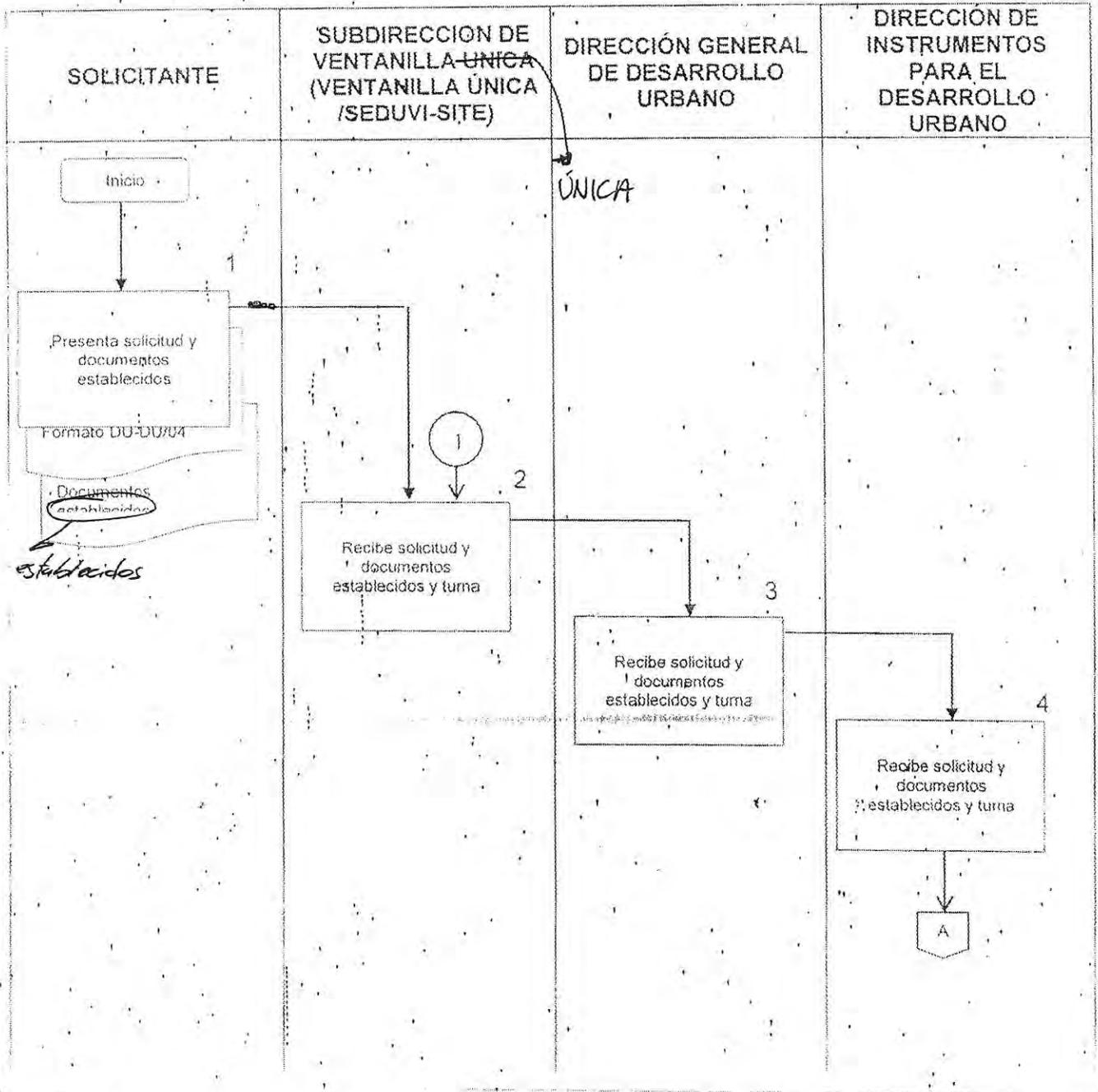
NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: : Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor).

UNIDAD ADMINISTRATIVA	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	TIEMPO
Dirección General de Desarrollo Urbano	48	Recibe mediante escrito, el original del comprobante de Pago de Derechos de inscripción y lo turna a la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.	1 día
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	49	Recibe mediante escrito, el original del comprobante de Pago de Derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	2 días
Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano	50	Elabora el oficio para envío de la copia certificada de la Resolución, copia simple de la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de la citada Resolución, del comprobante de Pago de Derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas, a través de la Subdirección de Instrumentos Urbanos.	2 días
Dirección General de Desarrollo Urbano	51	Revisa y autoriza el oficio con el que envía copia certificada de la Resolución, copia simple de la Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de la citada Resolución y del comprobante de Pago de Derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas, a través de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.	1 día
Dirección General de Desarrollo Urbano, Dirección General de Administración Urbana	52	Envía oficio <i>da la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano</i> copia certificada de la Resolución al Registro Público de la Propiedad y de Comercio , de la Dirección General de Administración Urbana, para su registro correspondiente.	1 día
Dirección General de Desarrollo Urbano	53	Recibe acuse y se archiva.	1 día
FIN DEL PROCEDIMIENTO			

Ortiz

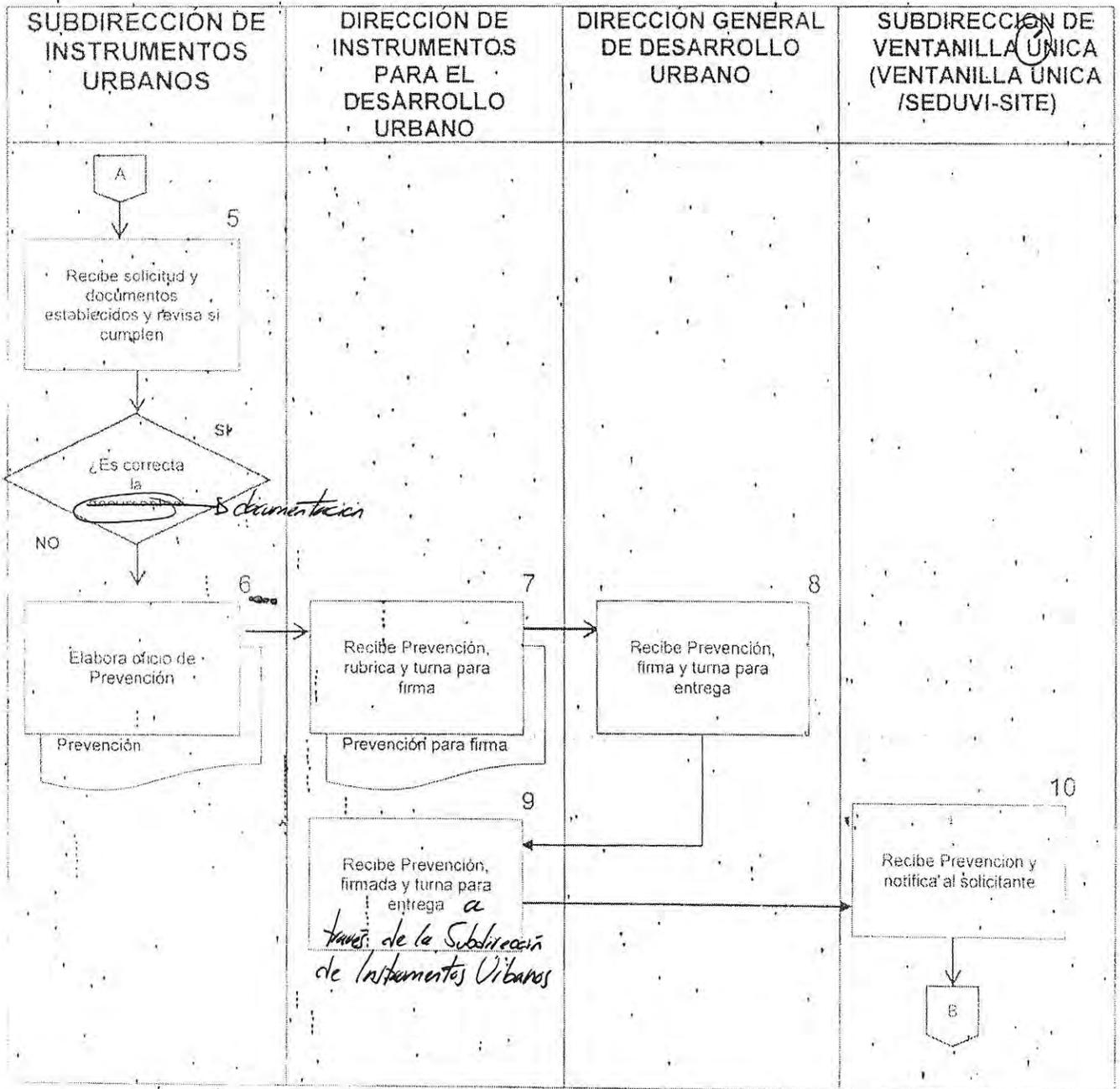


NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor)



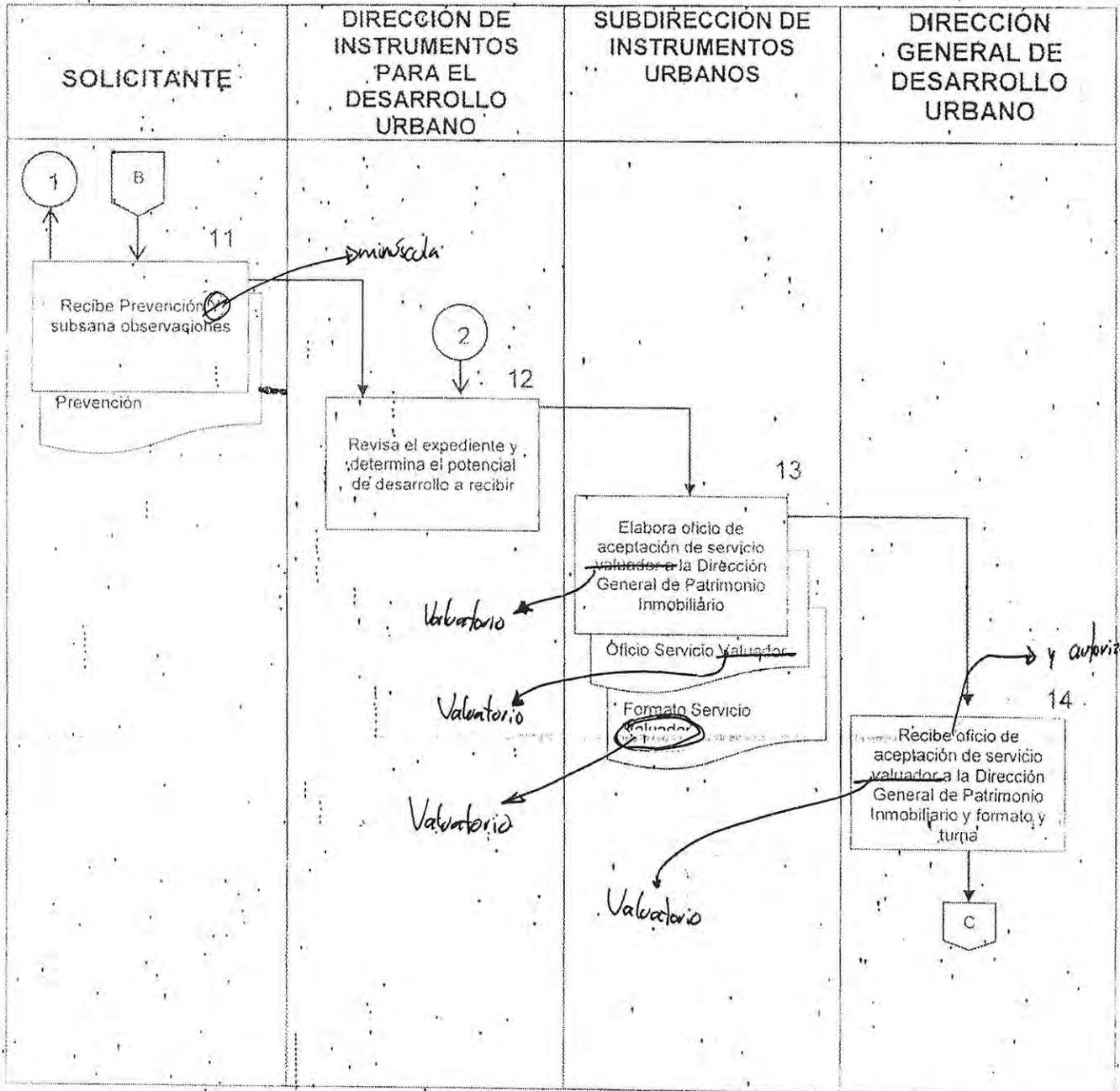


NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor)



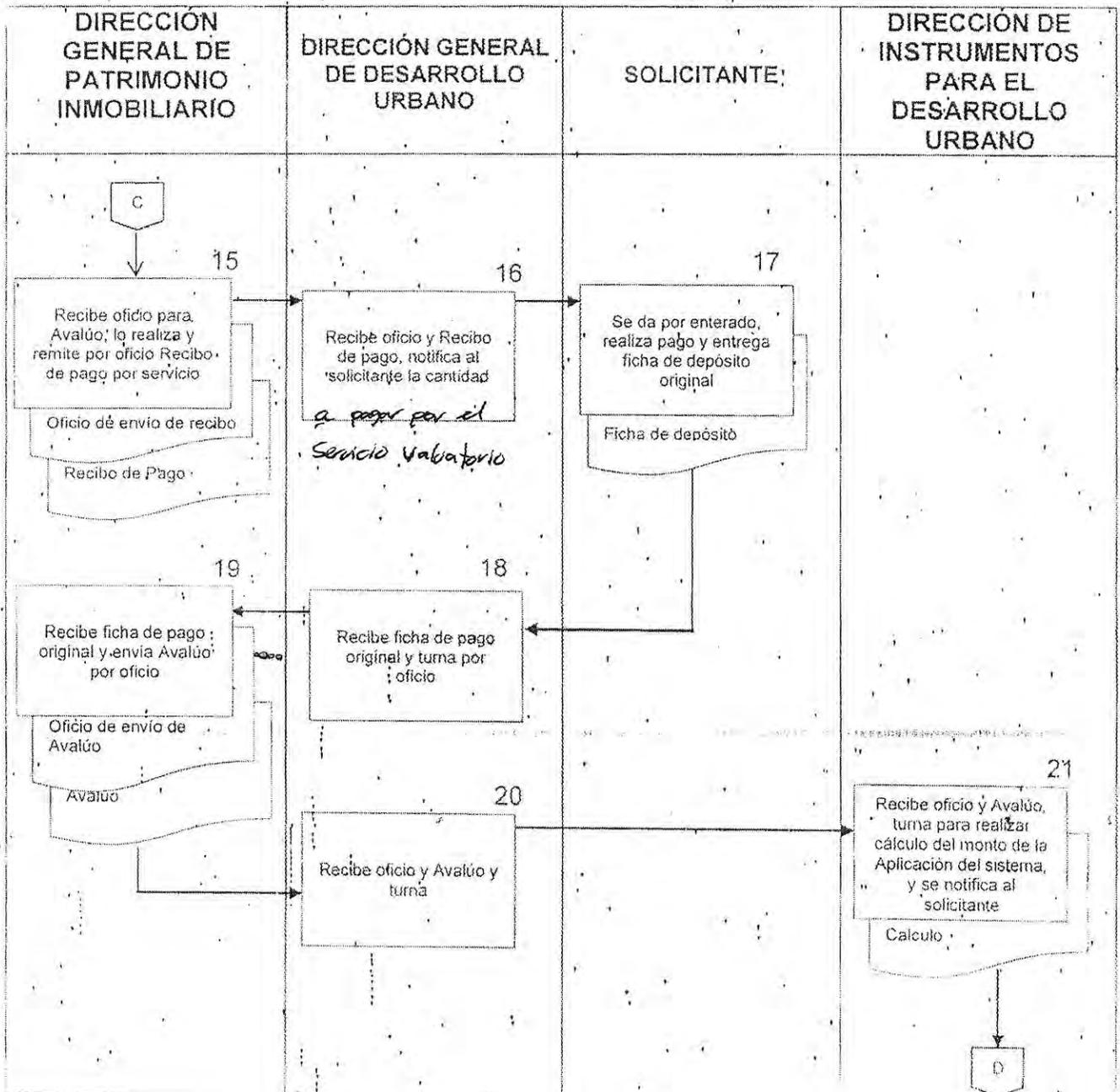


NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor)



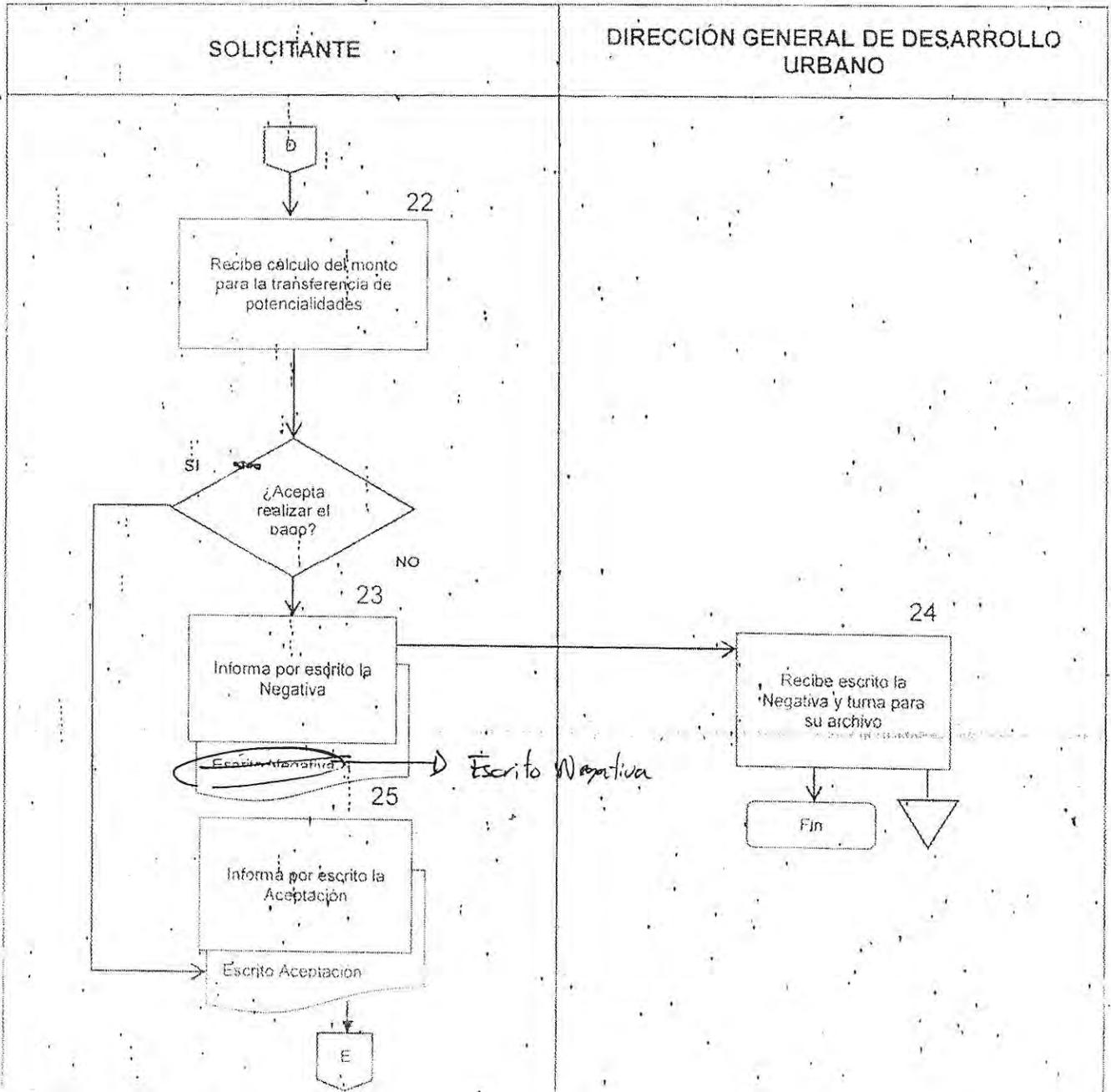


NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor)



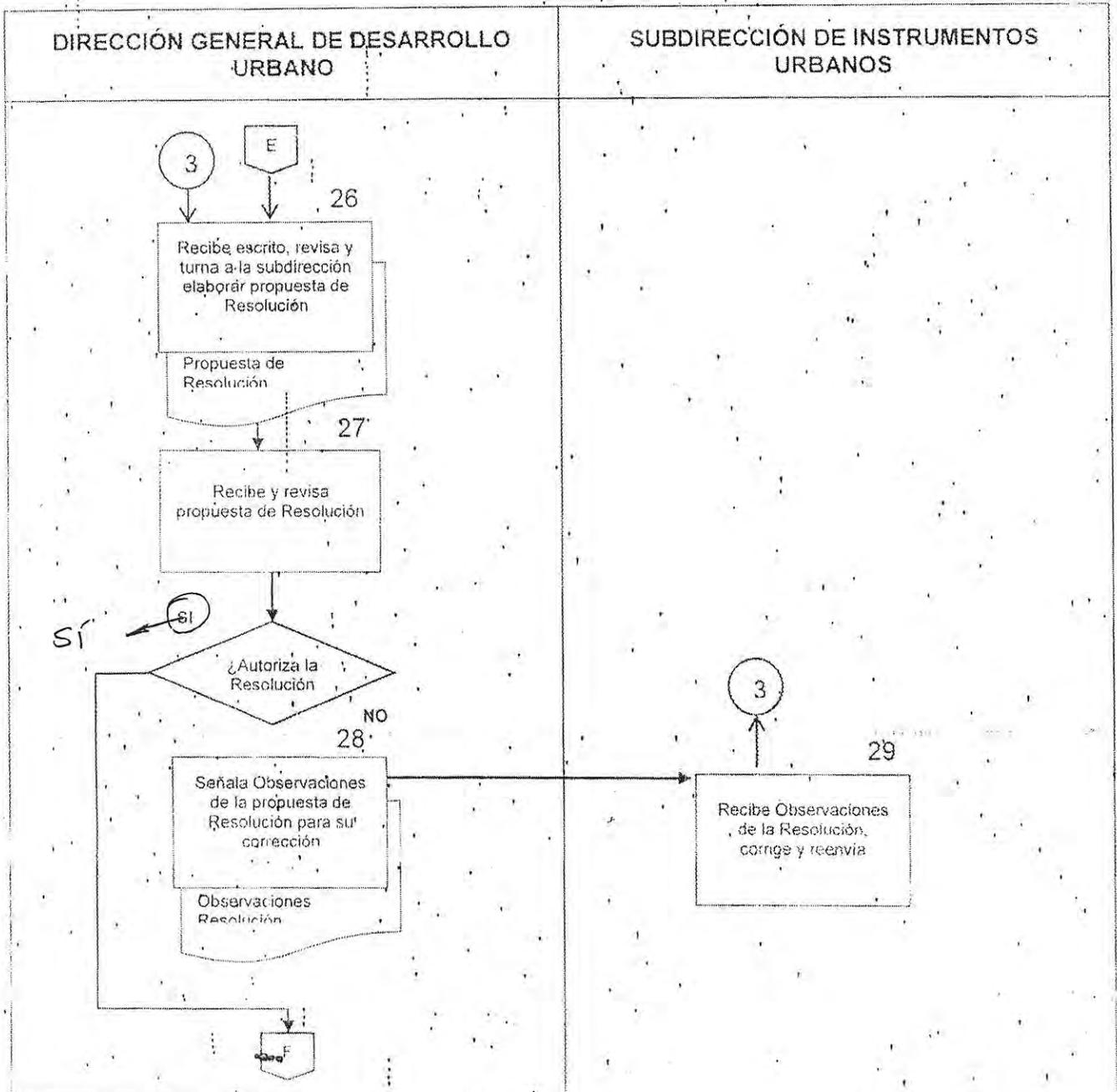


NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano; Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor)



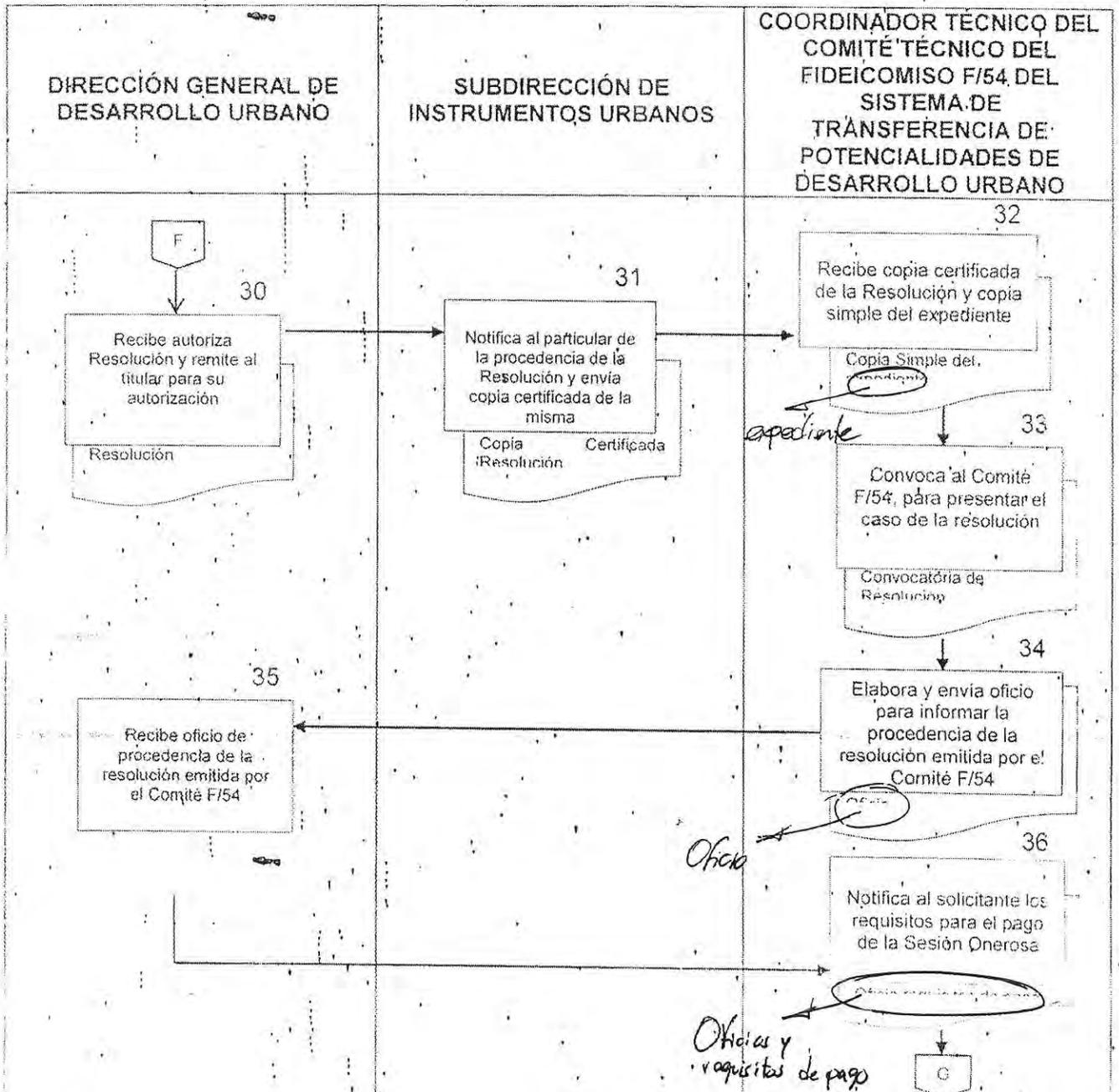


NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor)



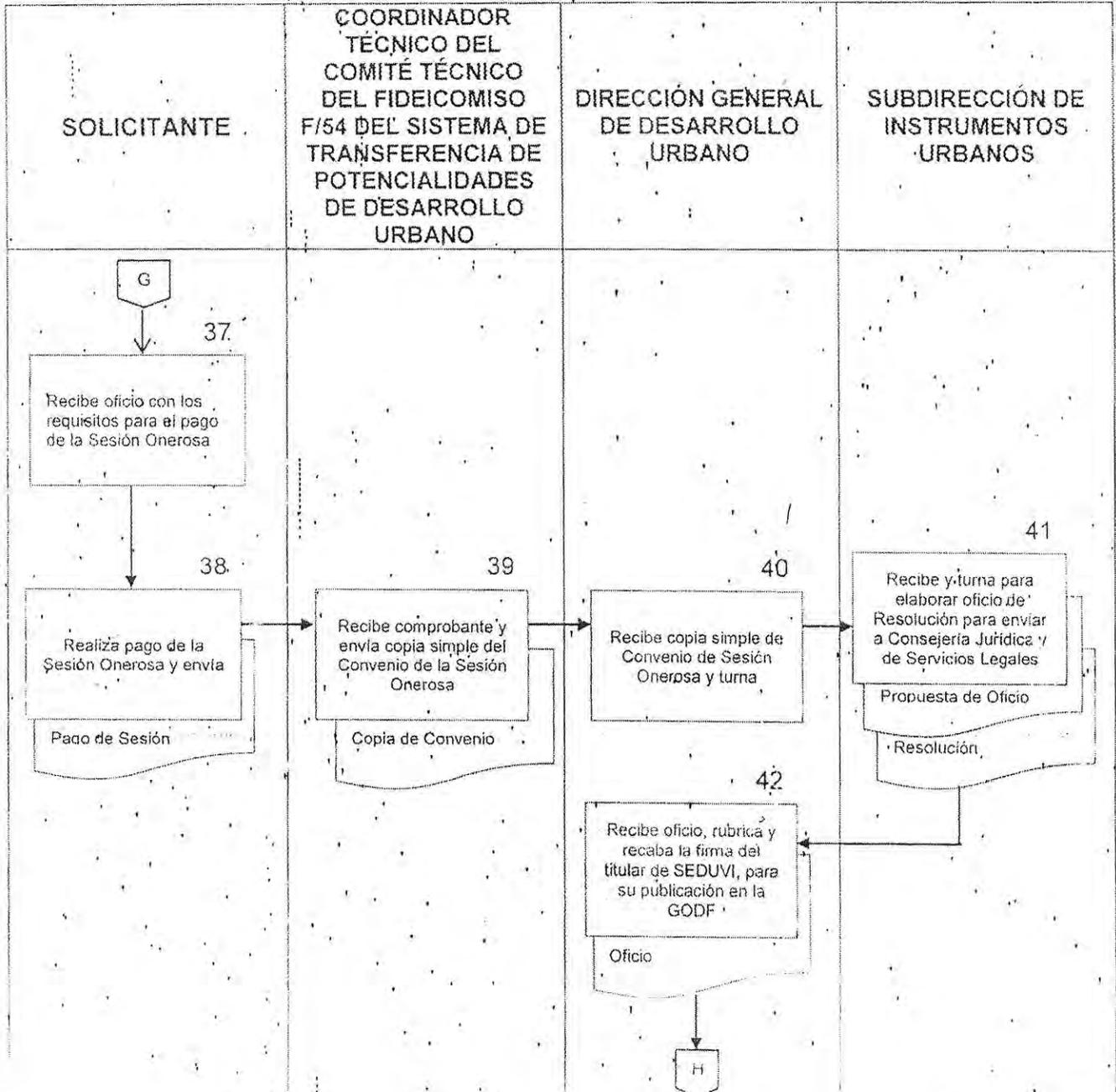


NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor)



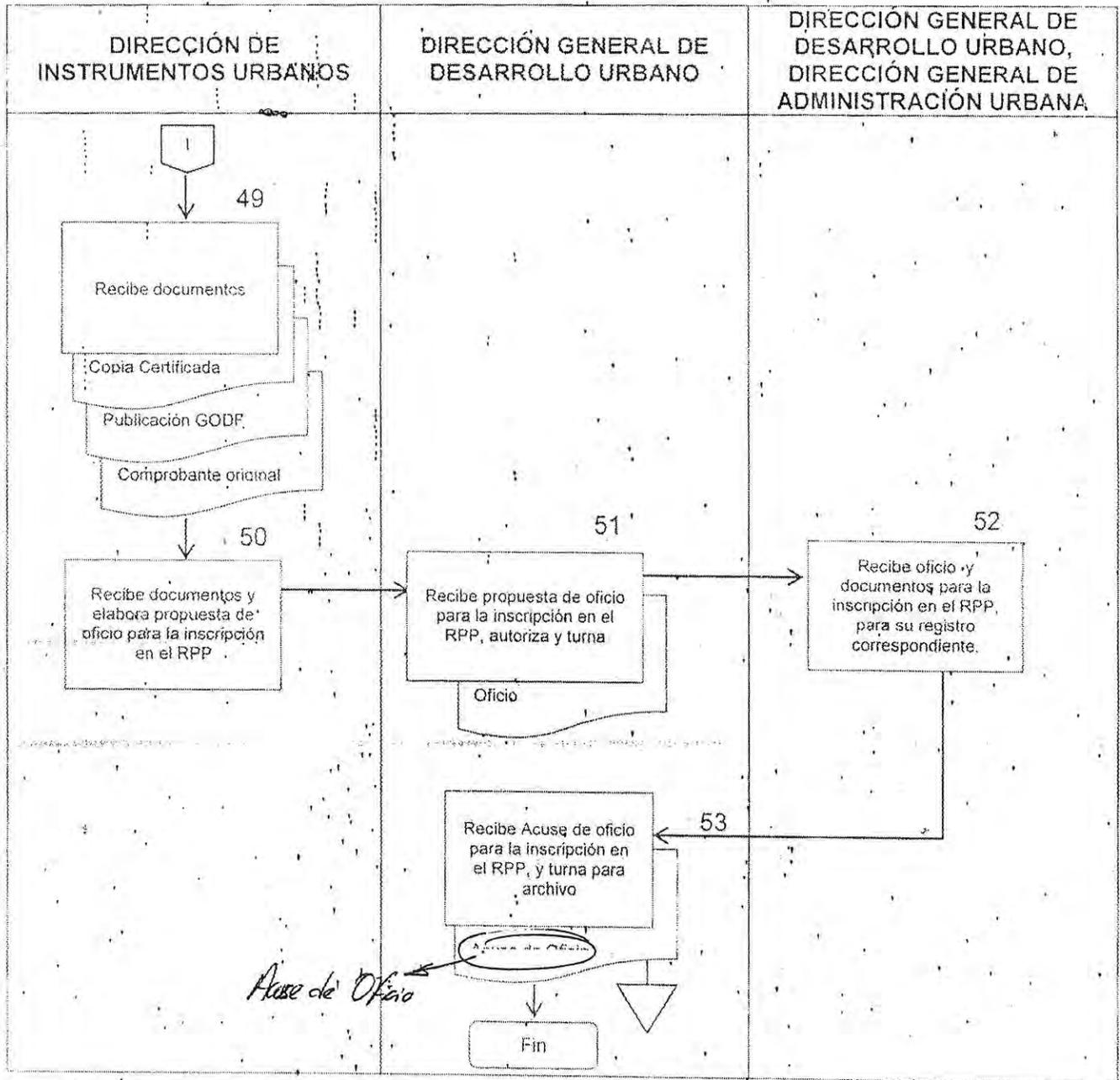


NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor)





NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Artículos 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Predio Receptor)





GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
México • La Ciudad de la Esperanza

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Órgano del Gobierno del Distrito Federal

DÉCIMA QUINTA ÉPOCA

6 DE MAYO DE 2005

No. 53-BIS

Í N D I C E

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

**DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA
DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA
DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO
JUÁREZ**



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
México • La Ciudad de la Esperanza

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL**DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ.**

(Al margen superior izquierdo dos escudos que dicen: **GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL.- México, la Ciudad de la Esperanza.- JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL**)

DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ.

ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, a sus habitantes sabed:

Que la Honorable Asamblea Legislativa del Distrito Federal, III Legislatura, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

(Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional que dice: **ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL.- III LEGISLATURA**)

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
III LEGISLATURA.****D E C R E T A****DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ.**

ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueba la Iniciativa con Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, de conformidad con el texto, anexos y planos que como anexo único forman parte del presente Decreto y en los términos en ellos indicados.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

SEGUNDO.- Se abroga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, versión 1997, el cual junto con sus anexos técnicos fueron publicados el 10 de abril y 31 de julio de 1997, respectivamente.

TERCERO.- Inscríbase el presente Decreto y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a los cinco días del mes de abril del año dos mil cinco.- POR LA MESA DIRECTIVA.- DIP. ANDRÉS LOZANO LOZANO, PRESIDENTE.- DIP. JOSÉ JIMÉNEZ MAGAÑA, SECRETARIO.- DIP. SOFÍA FIGUEROA TORRES, SECRETARIO.- (Firmas)

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 122, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso b), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 48, 49 y 67, fracción II del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio, en la Residencia Oficial del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México a los seis días del mes de abril de dos mil cinco.- **EL JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO, ALEJANDRO ENCINAS RODRÍGUEZ.- FIRMA.- LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, LAURA ITZEL CASTILLO JUÁREZ.- FIRMA.**

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE BENITO JUÁREZ

I. FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

- 1.1.1 Motivación
- 1.1.2 Fundamentación
- 1.1.3 Proceso de Consulta Pública
- 1.1.4 Situación Geográfica

1.2 DIAGNÓSTICO

- 1.2.1 Relación con la Ciudad y Zona Metropolitana
- 1.2.2 Aspectos Demográficos y Socioeconómicos
- 1.2.3 Usos del Suelo
- 1.2.4 Vialidad y Transporte
- 1.2.5 Infraestructura, Equipamiento y Servicios
- 1.2.6 Vivienda
- 1.2.7 Asentamientos Irregulares.
- 1.2.8 Reserva Territorial
- 1.2.9 Conservación Patrimonial
- 1.2.10 Paisaje Urbano
- 1.2.11 Medio Ambiente
- 1.2.12 Riesgos y Vulnerabilidad

1.3 PRONÓSTICO

1.4 DISPOSICIONES DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OTROS INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y OPERATIVOS QUE INCIDEN EN LA DELEGACIÓN

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN AL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1997

II. IMAGEN OBJETIVO

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.1 ESTRUCTURA URBANA

4.2 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE ACTUACIÓN

4.3 ZONIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

4.3.1 Suelo Urbano

4.4 NORMAS DE ORDENACIÓN

4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación

4.4.2 Normas Generales de Ordenación

4.4.3 Normas de Ordenación Particulares

4.5 PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

V. ESTRUCTURA VIAL

VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

6.1 ACCIONES

- 6.1.1 Socioeconómicas
- 6.1.2 De Estrategia Territorial

6.2 INSTRUMENTOS

- 6.2.1 De Planeación
- 6.2.2 De Regulación
- 6.2.3 De Fomento
- 6.2.4 De Control y Vigilancia
- 6.2.5 De Coordinación

VII. LINEAMIENTOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO DEL PAISAJE URBANO

VIII. INFORMACIÓN GRÁFICA

IX. ANEXOS

I. FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN

1.1 Antecedentes

1.1.1 Motivación

El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que se presenta actualmente el Distrito Federal, hacen necesaria la tarea de revisar, modificar y actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez (PDDU), que constituye el instrumento que permite la vinculación de los objetivos y estrategias de los diferentes niveles superiores de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la Delegación orientando la planeación y el ordenamiento territorial en los principales aspectos de su problemática urbana ambiental, en un marco de sustentabilidad que de no considerarse tendrá consecuencias de tipo ambiental, económico y social para el territorio y su población.

Derivado de lo anterior, el Gobierno del Distrito Federal a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y la Delegación Benito Juárez, desarrolló el proceso de revisión, modificación y actualización de la versión 1997 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez planteando los siguientes objetivos básicos de trabajo:

- Valorar la operatividad del Programa Delegacional vigente en relación con la problemática y tendencias de la dinámica urbana de la Delegación Benito Juárez.
- Establecer la congruencia de las disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 (PGDUDF 2003) con la estrategia de planeación de desarrollo urbano y los aspectos normativos de ordenamiento territorial contenida en la versión actualizada del Programa Delegacional, como resultado del ejercicio de valoración.
- Plantear una integración adecuada de la estructura urbana de la demarcación con la Ciudad en su conjunto, garantizando el bienestar social de sus habitantes.
- Proponer el desarrollo de programas, proyectos y actividades económicas articulados con obras de infraestructura básica y social en espacios de fomento específicos, como parte de la estrategia de manejo integral del territorio y optimización de recursos existentes en materia de infraestructura, equipamientos y servicios.
- Detectar las alteraciones al medio físico del territorio e incorporar medidas que garanticen su mitigación y control.
- Señalar claramente los ámbitos de corresponsabilidad, regulación e intervención del gobierno local y las distintas formas de organización y representatividad ciudadana en la aplicación de las políticas y la normatividad del Programa Delegacional y Parciales de Desarrollo Urbano que resultaran ratificados, a fin de preservar los recursos que garanticen la viabilidad e implementación de la acción pública.
- Precisar las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano para al ámbito Delegacional.
- Proponer los incentivos y estímulos que en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia de desarrollo urbano delegacional.
- Fomentar el trabajo coordinado entre autoridades y población a fin de intervenir desde el diagnóstico de las demandas, hasta la planeación, operación y presupuestación de los programas de desarrollo urbano, social y ambiental.

Así, los alcances del programa se estructuraron dos niveles básicos de información: el primero que se obtuvo realizando un análisis puntual de los aspectos demográficos, económicos, sociales, territoriales y ambientales que en su correlación explicaban la situación del desarrollo urbano en la Delegación Benito Juárez y el segundo, en el que a partir de lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 y a otras disposiciones normativas y operativas que inciden en la Delegación, expone tanto los escenarios tendenciales en caso de mantenerse las características urbanas, poblacionales y económicas como los programáticos, en sus requerimientos totales de suelo, infraestructura y equipamiento.

Y a partir de los referidos niveles de información se definieron la imagen objetivo del programa, estableciendo los objetivos general y particulares, así como las prioridades delegacionales a alcanzar con estrategias, orientaciones y políticas precisas como esquema del proceso de planeación-gestión que oriente el desarrollo y modifique las tendencias negativas del territorio, considerando la articulación de los procesos en los ámbitos sociales, económicos, territoriales y ambientales. Lo anterior, estableciendo lineamientos y puntos de continuidad para la integración de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano existentes en la Delegación como niveles complementarios de planeación.

Asimismo, se definieron las acciones estratégicas que permitieron identificar las líneas de acción y orientaciones a corto, mediano y largo plazo, con el fin de plantear proyectos integrales y sustentables hacia el logro de la imagen objetivo delegacional y los instrumentos de ejecución que permitirán promover la participación corresponsable de todos los actores en el proceso de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, a través de mecanismos ágiles de planeación, regulación, fomento, control, vigilancia, coordinación y concertación.

1.1.2 Fundamentación

De acuerdo con el proyecto global y la visión de futuro de revertir el crecimiento extensivo de la ciudad, reorientando a sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable: la revisión, modificación y actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano existente se realiza a partir de la evaluación de su aplicación e incorporación de la información y lineamientos necesarios para cumplir con la visión integral de un ordenamiento territorial urbano-ambiental.

Así, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en su nueva versión se constituye en un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva del Distrito Federal.

Lo anterior fundamentado en los Arts. 25, 26, 27, 73, -fracciones X y XXIX-C-, y 122, Apartado C, Base Primera, -fracción I-, Inciso J y Base Segunda, -fracción II-, Inciso C de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 3°, 4°, 5° fracción II, 6°, 7°, 8°, 10°, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 28, 32, 33, 46, 49, 51, 53 y 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; 2, 52, 56, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; 12, -fracciones V y XIV, 36, 40 y 42 -fracción XIV-; 67 -fracciones XVI y XXVI- y 119 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 15, -fracción II-, y 24 -fracciones I, III, IV, V, VII, XIV, XVIII- de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4° y 49 -fracciones I, II y III- del Reglamento Interior de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 10 fracciones I, III, IV y V y 13 fracción VI de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF); 1°, 3°, 6°, 8°, 9° y 10 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 37 y 38 de la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33 y 36 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1°, 3°, 27 y 63 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; 1, 2, 3, 5, 8, 9, 11, 12, 16, 20, 21, 22 y 23 de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal; 1°, 2° y 4° del Reglamento de Anuncios para el Distrito Federal; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 14, 18 y 20 de la Ley de Vivienda del Distrito Federal; 1°, 76, 77, 78 y 80 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; 1, 2, 3, 5, 10, 13, 14 y 15 de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 6 -fracción IV-, 15 -fracción IX-, 16 -fracción XII- y 20 -fracción I- de La Ley de Aguas del Distrito Federal; 1, 2, 3, 38, 39 y 43 de la Ley de Protección Civil del Distrito Federal; 1°, 2° y 12 de la Ley para la Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 6°, 9, 10, 12, 14 y 16 de la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal; 1°, 2°, 4°, 9° y 18 de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° y 10 de la Ley de Transporte y Vialidad del Distrito Federal; 1, 2, 4 y 5 de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal; 1°, 3°, 4°, 5°, 8°, 10, y 98 de la Ley de Participación Ciudadana; 1°, 2°, 4°, 6°, 10, 16, 17 y 20 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal; 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349 y 350 del Código Penal en vigor para el Distrito Federal y los Acuerdos, Códigos, normatividad complementaria y de aplicación supletoria.

Asimismo, se rige por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México; el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2000-2006, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003; el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y los Programas Sectoriales en el Distrito Federal, todos vigentes y aquellos que en su momento se emitan.

1.1.3 Proceso de Consulta Pública

En atención a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) y su Reglamento, la SEDUVI cumpliendo con los procedimientos y tiempos establecidos el 03 de octubre de 2002 publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el aviso de inicio del proceso de revisión, modificación y actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez versión 1997, con el propósito de adecuar los instrumentos de planeación a la dinámica urbana del territorio delegacional.

Dicha revisión, partió del análisis de los cambios físicos del territorio, en el que se consideraron los aspectos demográficos, económicos, sociales, ambientales y de ordenamiento espacial ocurridos durante el periodo de vigencia del instrumento en referencia.

Concluida esta etapa y en el marco del Sistema de Planeación Urbana del Distrito Federal y en base a lo dispuesto en el Artículo 25 de la LDUDF, que señala la obligatoriedad de revisar el Programa Delegacional cada tres años, el 30 de junio de 2004 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal se dio aviso del proceso de la Consulta Pública del proyecto de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano iniciando el 1° de julio y concluyendo el 3 de agosto de 2004.

Para llevar a cabo el proceso de Consulta Pública se instaló un módulo permanente en el edificio delegacional y un módulo itinerante en cada uno de los sitios establecidos para las 40 audiencias públicas, exponiendo el documento y planos temáticos del diagnóstico, la imagen objetivo, la estrategia de ordenamiento territorial y las acciones estratégicas, resultando una participación de 1,734 personas quienes ingresaron 159 propuestas por escrito con 1,221 opiniones. Del total de audiencias, se realizaron 3 con diferentes sectores: una con el Colegio de Arquitectos y asociaciones de profesionales; otra con empresas asociadas al sector de la construcción y la tercera, con las cámaras de industriales y comerciantes; adicionalmente, se llevaron a cabo los eventos de inauguración y de clausura de dicha Consulta.

Finalmente, como lo señala el Artículo 8 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se analizaron las 1,221 opiniones resultando procedentes el 52% de las mismas, incorporándose al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano e improcedentes el 48%, para las cuales se elaboró un dictamen por cada una y se encuentran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su consulta.

1.1.4 Situación Geográfica

Delimitación de la Delegación

La Delegación Benito Juárez se ubica entre los 19° 24' al Norte, al Sur 19°21' de latitud Norte, al este 99°08', al oeste 99°12' de longitud oeste, y se localiza en el centro de la zona urbana del Distrito Federal, por lo que juega un papel importante en la integración territorial y sus límites son: al Norte con la Calle 11 de abril y el Viaducto Miguel Alemán; al Sur la Av. Barranca del Muerto y Río Churubusco; al Oriente la Av. Plutarco Elías Calles y la Calle Atzayácatl; al Poniente el Periférico Adolfo López Mateos.

La Delegación tiene una superficie de 2,663 ha y representa el 1.8% de la superficie total del Distrito Federal y limita al Norte con las Delegaciones Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc; al Este con Iztacalco e Iztapalapa; al Sur con Coyoacán y Álvaro Obregón y al Oeste con la Delegación Álvaro Obregón. Los límites delegacionales se describen a partir del cruce de los ejes del Viaducto Presidente Miguel Alemán y Calzada de Tlalpan, dirigiéndose hacia el Sur por el eje de esta última hasta su cruce con el eje de la Calzada Santa Anita, por el que continúa hacia el Oriente hasta el cruce con el eje de la Calle Atzayácatl, en la que cambia de dirección hacia el Sur hacia el eje de la Av. Presidente Plutarco Elías Calles; continúa por el eje de dicha avenida con rumbo al Suroeste, hasta la Av. Río Churubusco, continuando por el eje de ésta hacia el Poniente, hasta su cruce con la Av. Universidad; continúa por el eje de la Av. Río Mixcoac hacia el Noreste, hasta la intersección con la Av. Barranca del Muerto y por el eje de ésta, con rumbo Suroeste y Noroeste y siguiendo sus diversas inflexiones, hasta su confluencia con el eje del Anillo Periférico en el tramo denominado Presidente Adolfo López Mateos, por el cual continúa hacia el Norte hasta la Calle 11 de Abril; por el eje de ésta última se dirige al Noreste, cruzando las avenidas Revolución, Puente de la Morena y Patriotismo, hasta su intersección con el eje de Viaducto Presidente Miguel Alemán el que sigue en todas sus inflexiones hacia el Noreste y el Oriente hasta su cruce con el eje de la Calzada de Tlalpan, punto de partida.¹, con una división política integrada por 56 colonias y 2,210 manzanas.

Cuadro 1. División Delegacional por Colonias

1. Acacias	15. Ermita	29. Moderna	43. Postal
2. Actipan	16. Extremadura Insurgentes	30. Nápoles	44. Residencial Emperadores
3. Álamos	17. Pedro María Anaya	31. Narvarte Oriente	45. San José Insurgentes
4. Albert	18. Independencia	32. Narvarte Poniente	46. San Juan
5. Américas Unidas	19. Insurgentes Mixcoac	33. Nativitas	47. San Pedro de los Pinos
6. Ampliación Nápoles	20. Insurgentes San Borja	34. Noche Buena	48. San Simón Ticumac
7. Atenor Salas	21. Iztaccíhuatl	35. Nonoalco	49. Santa Cruz Atoyac
8. Centro Urbano Presidente Miguel Alemán (CUPA)	22. Josefa Ortiz de Domínguez	36. Niños Héroes	50. Módulo Las Flores
9. Ciudad de los Deportes	23. Letrán Valle	37. Ocho de Agosto	51. Tlacoquemécatl del Valle
10. Crédito Constructor	24. María del Carmen	38. Periodista	52. U. Habitacional Esperanza
11. Del Lago	25. Merced Gómez	39. Piedad Narvarte	53. Vértiz Narvarte
12. Del Valle Norte	26. Miguel Alemán	40. Portales Norte	54. Villa de Cortés
13. Del Valle Centro	27. Miravalle	41. Portales Sur	55. Xoco
14. Del Valle Sur	28. Mixcoac	42. Portales Oriente	56. Zacahuitzco

Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.

Cabe señalar que con fundamento en las facultades conferidas por los Arts. 1 fracción I, 4, 11 fracción VII y XIII y 27 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del DF; 6 fracciones I, VI, y VIII, 7 fracción I y, 12 de la Ley de Procedimiento Administrativo del DF; 24 fracciones X, XV y XX, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del DF; 3 párrafo segundo, 11 fracción II y 12 fracciones III y V del Estatuto de Gobierno del DF y; 50 fracciones IV y XXVI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, la SEDUVI coordinó diversas mesas de trabajo para analizar y definir los límites de las Colonias y su nomenclatura en la jurisdicción de la Delegación Benito Juárez. Dichas mesas contaron con la participación de la Dirección General de Regularización Territorial, la Secretaría de Finanzas, el servicio Postal Mexicano y la Delegación Benito Juárez, y sus resultados serán incluidos en la presente versión del Programa Delegacional.

Estructura y Formación de Suelos

Las características fisiográficas de la Delegación Benito Juárez, la ubican en la zona geográfica del altiplano mexicano y en la Provincia del Eje Neovolcánico, cuya Subprovincia son los lagos y volcanes de Anáhuac. El Sistema de Topoformas se encuentra integrado por la Sierra Volcánica que representa el 34.35% de la superficie Delegacional; en Lomerío con Cañadas en el 39.13%; Meseta Basáltica Malpaís en el 16.27% y Llanura Aluvial con el 9.75%. La pendiente en su mayoría es plana con una ligera ascendencia al Poniente.

¹ Fuente: LOAPDF, Título Primero de la Administración Pública del Distrito Federal, Capítulo I, Disposiciones Generales, Artículo 11.

Cuadro 2. Características Fisiográficas

Zona Geográfica	Provincia	Sub-provincia	Sistema de Topoformas	% De la Sup. Delegacional	Altitud Media	Pendiente
Altiplano Mexicano	Eje Neovolcánico	Lagos y Volcanes de Anáhuac	Sierra Volcánica	34.35	2,250 msnm	Terreno plano con una ligera pendiente ascendente al Poniente
			Lomerío con Cañadas	39.13		
			Meseta Basáltica Malpaís	16.77		
			Llanura Aluvial	9.75		

Fuente: Atlas Cartográfico de la Ciudad de México y Área Conurbada, Inédito. Nota: msnm = metros sobre el nivel del mar.

Geología

De acuerdo a la zonificación, desde el punto de vista estratigráfico, el Distrito Federal presenta tres tipos de zonas: Zona I de Lomas, conformada por gravas, arenas, bloques, basaltos y piroclásticas; Zona II de Transición, conformada por arcilla, arena y grava y Zona III, la Lacustre conformada por tobas, limos, arcillas y arenas finas.

La Delegación Benito Juárez se encuentra ubicada principalmente en la Zona III, integrada por depósitos de arcilla altamente compresibles, separados por capas arenosas con contenido diverso de limo o arcilla. Estas capas arenosas son consistencia firme a muy dura y de espesores variables de centímetros a varios metros. Los depósitos lacustres suelen estar cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales; el espesor de este conjunto puede ser superior a 50m.

Las Unidades Litológicas de la Delegación datan de la era (C) Cenozoico y del periodo (Q) Cuaternario, entre la roca o suelo predomina el suelo con una porción de Aluvial del 5.26% y el Lacustre representa el 94.74% de la superficie delegacional².

Cuadro 3. Zonificación de la Delegación según tipo de material estratigráfico

Zona		Localización				
		Norte	Sur	Este	Oeste	Centro
Ígneas: Andesitas		×	×		×	
Sedimentarias	Arcillas	×	×	×		×
	Arenas	×	×		×	

Fuente: Dirección Técnica, Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH, ahora Sistema de Aguas de la Ciudad de México).

Edafología

En la mayor parte de la Delegación predominan los suelos arcillosos, mientras que en la zona poniente su composición es a base de suelos arenosos (arena gruesa andesítica), lo que significa que el 40% de la superficie delegacional se encuentra en suelo lacustre, principalmente en el lado oriente; el 50% está catalogado como suelo de transición, ocupando la zona centro poniente y sólo el 10% del total de la superficie está ocupada por suelo en lomerío, en el área sur poniente de la Delegación.

Hidrología

La fuente de abastecimiento de agua potable para la Delegación, lo constituye el manto acuífero de la Cuenca de México de la región RH26 del Pánuco, que es uno de los más importantes del país, tanto por su magnitud como por el destino de sus aguas. El acuífero del Valle de México se recarga básicamente con la infiltración de agua de lluvia, que se precipita sobre las sierras del poniente, sur y oriente de donde fluye hacia el centro de la zona lacustre de la Subcuenca L. Texcoco-Zumpango. También existe una zona de corrientes de agua que se encuentran entubados como: La Piedad, Becerra, Mixcoac, Barranca del Muerto y Churubusco.

² Fuente: CGSNEGI. Carta Geológica, 1: 250,000 y Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (Título Sexto: De la Seguridad Estructural de las Construcciones; Art. 170).

Clima

Con base en el sistema de clasificación el clima, se presentan dos tipos de climas: en el 20.87% de la superficie delegacional, el C(w1) Templado Subhúmedo, con lluvias en verano y de humedad media y en un mayor porcentaje del territorio, 79.13%, el C(w0), es Templado Subhúmedo con lluvias en verano y de menor humedad.

Con base en los datos de las estaciones meteorológicas "La Colonia del Valle" y "La Reposadera Mixcoac", la temperatura promedio en la Delegación es de 15.6°C, la mínima de 9.6°C y la máxima de 23.4°C.; registró una precipitación acumulada promedio de 240.0 mm en el año 2000, por lo que la mayor precipitación promedio mensual que se presentó durante el periodo de 1982-2000 fue de junio a septiembre con una máxima de 152.7 mm y la precipitación pluvial mínima fue de 3.6 mm.

Cuadro 4. Precipitación Histórica Mensual y Anual (1982-2000) en mm

Año	Ene	Feb.	Mar	Abr.	May	Jun.	Jul.	Ag.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
1982	0.0	8.4	7.1	35.9	79.9	78.2	114.1	59.7	31.4	52.0	0.0	1.9	468.6
1983	11.0	4.1	3.8	0.0	17.6	74.1	207.8	106.7	79.6	39.0	20.0	1.4	565.1
1984	7.7	6.2	0.1	0.5	32.2	76.3	200.4	118.6	203.9	126.4	0.1	4.2	776.6
1985	4.5	1.1	2.9	49.5	57.4	164.2	125.0	118.0	86.4	16.4	0.0	0.0	625.4
1986	0.0	0.1	0.0	16.6	61.1	267.3	85.4	90.0	66.8	46.9	4.8	0.3	639.3
1987	0.0	1.8	3.0	12.7	45.6	99.7	195.4	136.1	95.7	0.0	3.4	0.0	593.4
1988	0.2	7.0	32.9	8.9	50.1	137.5	131.5	138.5	130.7	18.3	4.9	0.0	660.5
1989	2.3	0.0	5.6	21.6	55.5	146.1	88.9	119.1	107.8	20.8	4.7	18.2	590.6
1990	2.2	3.6	8.3	44.7	52.6	136.0	191.8	144.4	139.5	74.8	0.0	0.8	798.7
1991	9.3	4.3	0.1	8.4	56.1	240.9	205.1	90.7	104.6	171.0	8.0	3.2	901.7
1992	20.8	21.7	6.5	16.8	92.9	53.6	165.5	184.4	164.9	116.3	58.6	1.1	903.1
1993	24.2	3.1	4.4	19.7	26.1	157.4	174.2	98.5	136.7	17.6	14.9	0.0	676.8
1994	17.4	0.0	1.8	41.4	36.2	199.2	176.5	201.0	161.6	48.6	12.3	0.1	896.1
1995	22.0	3.4	10.7	5.8	73.0	102.9	121.3	156.6	84.0	23.4	64.0	47.1	714.2
1997	0.2	0.5	33.9	42.8	45.4	67.2	185.9	78.7	73.8	61.0	7.0	3.4	599.8
1998	5.6	0.0	0.0	1.2	5.0	74.3	91.0	284.0	90.3	3.0	0.0	204.5	758.9
1999	0.2	0.0	7.3	8.5	25.9	57.8	135.8	62.3	158.4	0.5	0.0	159.4	616.1
2000	0.0	0.0	9.7	6.8	74.4	149.1	--	--	--	--	--	--	240.0
Promedio	7.1	3.6	7.7	19.0	49.3	126.8	152.7	128.7	112.7	49.2	11.9	26.2	694.8

Fuente: Dirección Técnica, DGCOH (ahora Sistema de Aguas de la Ciudad de México).

Antecedentes Históricos

Entre los primeros pueblos y barrios asentados en el territorio del Distrito Federal se concentraron los de Mixcoac, Ticomac, Xoco, Atoyac, Actipan, Tlacoquemécatl, Zacahuitzco y Nonoalco; todos caracterizados por ser terrenos con grandes cantidades de agua (semipantanosos) en donde había magueyes, nopales y diversos matorrales cuando no se encontraban inundados por las aguas del lago Texcoco, razón por la cual los antiguos pobladores desarrollaron las técnicas de explotación agrícola en zonas acuáticas; asiento de haciendas, ejidos y ranchos campestres, donde abundaban especies de aves acuáticas como los patos y los chichicuilotos.

Los ríos y lagos existentes, que además de constituirse en líneas limítrofes naturales e importantes vías de comunicación, resultaban indispensables en su desarrollo económico y en su correlación con la cosmogonía religiosa, la cual origino la particular denominación y simbolismo, aún prevaleciente de los poblados establecidos, ejemplo: Mixcoatl (culebra de agua), Zacahuitzco (zacate espinoso), Atoyac (lugar de manantial o río), Atlacuihuayán - léase Tacubaya (lugar en que se toma el agua), etc.

En el año de 1899 se decretó que en la municipalidad de México con sus 17 prefecturas municipales se incluyeran las denominadas: Tacubaya, Mixcoac y General Anaya, posteriormente para el año de 1928 con la sustitución del “Régimen Municipal del Distrito Federal” por el “Departamento Central”, el territorio actual Delegación correspondió al Departamento Central y al municipio General Anaya.

En el periodo independiente, la Delegación se fue vinculando con la Ciudad de México gracias a la introducción de los tranvías tirados por mulas. En los primeros años del siglo XX surgieron diversos fraccionamientos con características heterogéneas, disponiendo de calles y avenidas sin la aprobación oficial ni el reconocimiento de la lotificación, algunos casos con la modalidad de “colonias campestres” como la Colonia Del Valle; la zona de Mixcoac, que con sus pueblos y barrios aledaños, fue importante paseo colonial con abundancia de huertos y en la que existió un inmueble cerca del puente que unía a Mixcoac con Tacubaya, que se conocía como la Casa de la Morena y a la que muy probablemente deba su nombre la actual Calle “Puente de la Morena”.

En los años veinte se aprobaron las solicitudes de fraccionamientos, reconociéndoseles oficialmente por lo que se les doto de los servicios públicos. En estos mismos años aumentó la actividad en los territorios de Mixcoac, Tacubaya, San Pedro de los Pinos, Actipan, Narvarte, entre las más relevantes. Posteriormente, cuando las necesidades de la población impulsaron el desarrollo de la ciudad generando efectos perjudiciales en los ejidos, los cuales fueron desapareciendo y derivaron que sus habitantes se colocaran en las nacientes colonias como Del Valle, Moderna, Portales, Santa Cruz, Álamos, Niños Héroes, Independencia, Periodista y la Piedad.

A principios de la década de los años cuarentas, el territorio del Distrito Federal se encontraba dividido en cuatro zonas urbanas o Delegaciones administrativas: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. En el caso de la Delegación Benito Juárez, se limitaba al Norte con el río de la Piedad, formado por el río Tacubaya y Becerra; al Surponiente, el río Churubusco, cuyos influentes son los ríos Mixcoac, San Ángel, Magdalena y Eslava; mientras que al Oriente, aún se ubica la Av. Plutarco Elías Calles, prolongación del trazo original del antiguo Canal de Miramontes. En este periodo existen grandes construcciones de la era moderna como: La Plaza México; el Conjunto Urbano Presidente Miguel Alemán; el Hospital 20 de Noviembre; el Parque Delta; el Hospital de Traumatología de Xoco; el Teatro de los Insurgentes decorado con murales de Diego Rivera; la Secretaria de Comunicaciones y Transportes y la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas decoradas con murales de Juan O. Gorman y José Chávez, entre otros; el Parque Hundido; el Parque de los Venados; el World Trade Center antes Hotel de México; el Poliforum Cultural decorado por David Alfaro Siqueiros; la Alberca Olímpica y el Gimnasio Olímpico Juan de la Barrera.

La Delegación es el resultado de la subdivisión, realizada en 1971, de la zona conocida como Ciudad de México—Los pueblos y barrios que le dieron origen fueron: Mixcoac, Ticumac (San Miguel), Xoco, Atoyac (Santa Cruz), Actipan, Tlacoquemécatl (Santa Cruz), Zacahuitzco, Ahuehuetlán, Acachinaco y Coloco; entre los barrios se encuentran: Nonohualco (Nonoalco) y Huitzilán. En 1972, la actual Ciudad de México se fraccionó administrativamente en 16 Delegaciones Políticas, con el propósito de hacer más expeditas las demandas de vivienda y servicios. La organización político-administrativa que hasta la fecha mantiene: un gobierno central y 16 delegaciones políticas. Posteriormente la Delegación, como resultado de su ubicación central se vio dividida por la construcción de diversas obras viales, tales como, el Viaducto Miguel Alemán, Río Becerra, la Calzada de Tlalpan, el Anillo Periférico y los Ejes Viales, seccionando la traza de las antiguas colonias propiciando con ello alteraciones en la estructura urbana que se reflejan en gran uniformidad del vocabulario arquitectónico y urbanístico.

1.2 Diagnóstico

1.2.1 Relación con la Ciudad y Zona Metropolitana

La Delegación Benito Juárez no tiene contacto físico con ningún municipio de Estados colindantes con el Distrito Federal; sin embargo debido a sus características de ubicación central, desempeña un papel importante en la vida de los habitantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, su grado de consolidación en infraestructura y el nivel de especialización en cuanto a la concentración de servicios y comercio, abarcan un radio de influencia a nivel metropolitano.

Es considerada, además como una fuente importante de generación de empleos y posee un sistema de vialidades que son fundamentales para la estructura urbana de la Ciudad de México, convirtiéndola en paso obligado para los habitantes de otras Delegaciones del Distrito Federal a través de los Ejes 1 Av. México Coyoacán-Cuauhtémoc; Eje 2 Poniente Gabriel Mancera; Eje 7 Extremadura-Félix Cuevas-Municipio Libre; Eje 7 Sur A Gral. Emiliano Zapata; Eje 8 Sur J. M. Rico-Popocatepetl-Ermita Iztapalapa y Eje Central, además de Anillo Periférico; Viaducto Miguel Alemán; Circuito Interior; Av. de los Insurgentes; Calzada de Tlalpan; Plutarco Elías Calles; Av. Universidad y División del Norte, que entre otras vialidades de la ciudad están categorizadas como corredores urbanos.

1.2.2 Aspectos Demográficos y Socioeconómicos

Aspectos Demográficos

A partir de la década de los ochenta, la población de la Delegación comenzó a disminuir a causa de la sustitución de los usos habitacionales, de la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano y el alto costo del suelo; mientras en 1980 su población fue de 544,882 habitantes, en el año 2000³ se registraron 360,478 habitantes. Por otra parte, se destaca también la disminución de la proporción de la poblacional con respecto a la población del Distrito Federal: de 11.0% en 1960 al 4.2% en 2000. Se considera que este proceso de desdoblamiento es un fenómeno característico de la zona central de la Ciudad de México.

Cuadro 5. Crecimiento y Densidad de Población

Año	Población	Porcentaje con respecto al Distrito Federal	Densidad Bruta en la Delegación (Hab/Ha)	Densidad Bruta en el Distrito Federal (Hab/Ha)
1960	537,015	11.0	202	33
1970	605,962	8.8	227	46
1980	544,882	6.2	205	59
1990	407,811	5.0	153	55
2000	360,478	4.2	135	58
2002	357,573	4.1	134	58

Fuente: Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, GODF, 31 de Diciembre de 2003. Cuaderno Estadístico Delegacional Benito Juárez, Edición 2001, INEGI y Censo General de Población y Vivienda, varios años.

En lo que respecta a la densidad, su evolución también es negativa, disminuyendo desde el año de 1970 en el que contaba con 227 habitantes/ha al año 2000, en la que registró 135 habitantes/ha, ocupando el 6º lugar con respecto a las 16 Delegaciones.

Cuadro 6. Densidad de Población por Delegación

Delegación	1970 (Hab/Ha)	1980 (Hab/Ha)	1990 (Hab/Ha)	2000 (Hab/Ha)	Lugar que ocupa
Álvaro Obregón	59	83	83	89	9
Azcapotzalco	160	181	142	132	7
Benito Juárez	227	205	153	135	6
Coyoacán	63	111	118	119	8
Cuajimalpa	4	11	15	19	15
Cuauhtémoc	286	251	184	159	2
Gustavo A. Madero	136	174	146	142	4
Iztacalco	205	245	192	176	1
Iztapalapa	45	108	128	152	3
Magdalena Contreras	10.0	23	26	29	13
Miguel Hidalgo	138	116	87	75	10
Milpa Alta	1	2	2	3	16
Tláhuac	7	17	24	35	11

³ Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda de 2000.

Delegación	1970 (Hab/Ha)	1980 (Hab/Ha)	1990 (Hab/Ha)	2000 (Hab/Ha)	Lugar que ocupa
Tlalpan	4	12	16	19	14
Venustiano Carranza	216	207	155	138	5
Xochimilco	9	17	22	29	12
Total del Distrito Federal	46	59	55	58	

Densidad estimada de acuerdo al Cuaderno Estadístico Delegacional Benito Juárez, Edición 2001, INEGI y Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, GODF, 31 de Diciembre de 2003.

La tasa de crecimiento del Distrito Federal a partir de la década de los 70's ha presentado una disminución significativa del 2.5%; mientras que para el periodo de 1980-90, su crecimiento es negativo de -0.70%, debido al sismo de 1985, provocando un fenómeno de expulsión de la población a distintas entidades del país, para el periodo de 1990-00, la tasa de crecimiento es de sólo el 0.44%, representando un ligero incremento de la población, debido a que nuevamente se empieza a concentrar la población en ciertas áreas susceptibles a desarrollar.

En la Delegación Benito Juárez, se observa que la tasa de crecimiento poblacional durante la década de los años 60's es de sólo 1.22%, menor a la registrada en el Distrito Federal; mientras que para el periodo de 1970-80 representa -1.06%; para el periodo de 1980-90 la Delegación presentó una disminución de sólo el -2.86%, lo que refleja un alto número de habitantes que salen de la Delegación debido al sismo de 1985; para el periodo de 1990-2000 se registra una tasa de -1.23%, observando una disminución en la tendencia de decremento.

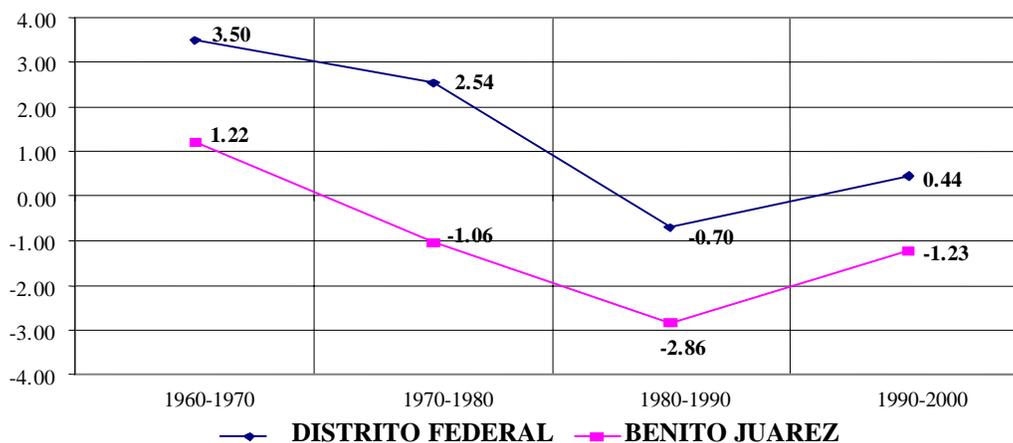
Cuadro 7. Tasas de Crecimiento

Periodo	Del Distrito Federal (%)	De la Delegación Benito Juárez (%)
1960-1970	3.50	1.22
1970-1980	2.54	-1.06
1980-1990	-0.70	-2.86
1990-2000	0.44	-1.23

Elaboración realizada con base en la información del Cuaderno Estadístico Delegacional Benito Juárez, Edición 2001, INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, varios años y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, GODF, 31 de Diciembre de 2003; estimándose como: Tasa de Crecimiento Media Anual = (Población al final del periodo / Población al inicio del periodo) $^{1/\text{Número de años considerados} - 1}$ x 100.

Ésta situación, señala a la Delegación como expulsora de población, como se muestra en la siguiente gráfica.

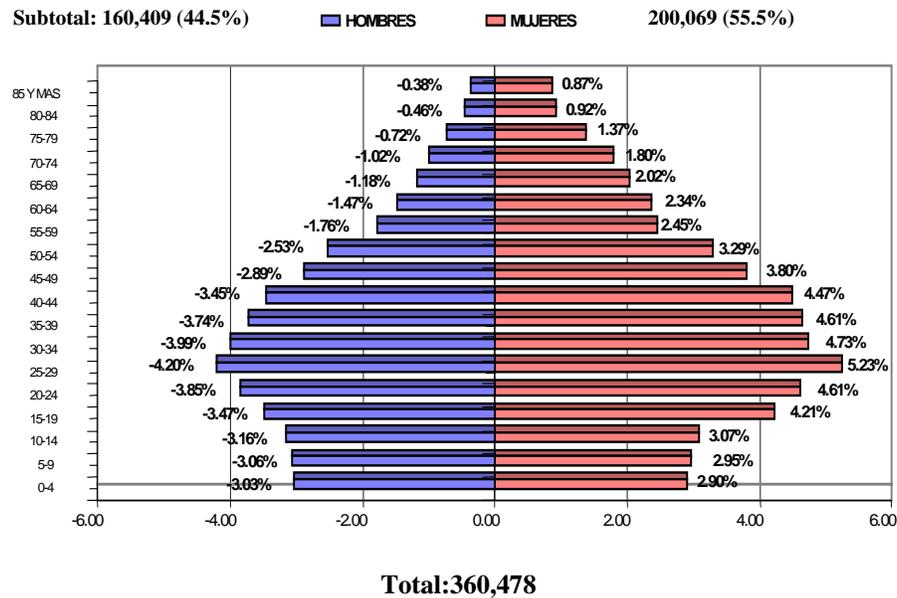
Gráfico 1. Tasa de Crecimiento Media Anual 1960 a 2000



Elaboración realizada con base en la información del Cuaderno Estadístico Delegacional Benito Juárez, Edición 2001, INEGI, Censos generales de Población y Vivienda, varios años y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, GODF, 31 de Diciembre de 2003; estimándose como: Tasa de Crecimiento Media Anual = (Población al final del periodo / Población al inicio del periodo) $1/\text{Número de años considerados} - 1) \times 100$.

Mientras que en el año 1990 sobresalía la población joven entre los 15 y 29 años, la distribución de la población en el año de 2000 indicaba que estaba conformada por los grupos de edad de personas jóvenes (entre 15 y 34 años), representando el 33.44% y destacando el segmento de 25 a 29 años. Lo anterior, genera una demanda constante de educación media y media superior en el mediano plazo, así como la necesidad de creación de nuevas plazas de trabajo para los jóvenes que se integrarán al mercado laboral.

Gráfico 2. Pirámide Poblacional de la Delegación Benito Juárez 2000



Nota: en la pirámide no está cuantificado el rubro de "No Especificados", que hacen un total de 4,459 hombres y 4,541 mujeres. Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda del Distrito Federal 2000, INEGI.

Como se observa, la estructura de la población en edades de entre 0 y 19 años de edad disminuyó en términos relativos en 6.23 puntos porcentuales, pasando de 32.08% en 1990 a 25.85% en 2000. También se observa que en 2000 la población de hombres entre 0 y 14 años representó sólo el 9.25%, menor al promedio del Distrito Federal que fue de 29.2%; para las mujeres el porcentaje fue de 8.92% frente a un 26.09% del Distrito Federal en su conjunto. Este proceso de envejecimiento en la Delegación se debe al descenso de la fertilidad.

Por otro lado, el porcentaje de población mayor de 65 años en hombres fue de 3.77% y en mujeres de 6.97% en el 2000, confirma el carácter de envejecimiento de la población que requerirá de diversos servicios de asistencia pública. Por su parte, la población entre 15 y 64 años de edad aumentó en términos absolutos, de 276,725 en 1990 a 249,866 en 2000. Ante este proceso de envejecimiento, las demandas de la población adulta envejecida tienen cada vez mayor importancia y la población joven entre 15 y 34 años de edad representa un porcentaje importante (cerca del 35%) que nos indica que será necesario atender las demandas de este grupo de edad en cuanto a vivienda y empleo.

El perfil de los habitantes en la Delegación, según datos del XI Censo General de Población y Vivienda 1990, indica que el total de población nacida en otra entidad es de 117,774 habitantes que representa el 28.88%; de igual manera el número de habitantes que nacieron en otro país fue de 10,076 habitantes, representando solamente el 2.47% del total, mientras que en el 2000 la población nacida en otra entidad es de 88,317 habitantes que representó el 24.5% del total de población, de igual forma el número de habitantes que nacieron en otro país fue de 9,012 habitantes representando un incremento mayor en términos relativos a la década anterior con el 2.5%, pero una reducción en términos absolutos.

Por otro lado, de acuerdo con el XII Censo General de Población y Vivienda 2000, el total de personas que hablan lengua indígena en la Delegación fue de 5,939 habitantes, representando el 1.64% del total poblacional.

En cuanto al nivel de alfabetización de la población, en el 2000, el total de personas analfabetas fue de 3,073 habitantes representando solamente el 1.7% de la población analfabeta del Distrito Federal, lo que indica que la Delegación no cuenta con problemas graves de analfabetismo. En lo referente al nivel educativo, la población que cuenta con nivel de educación media superior representa el 14.36% en el Distrito Federal, mientras que la Delegación es del 33.59%.

Cuadro 8. Nivel Educativo de la Población en la Delegación 2000

Nivel educativo	Distrito Federal		Delegación		% Con Respecto al DF
	Población	%	Población	%	
Población con Primaria terminada.	4,698,297	54.60	253,457	70.31	5.4
Población con Secundaria terminada.	2,806,934	32.62	200,116	55.51	7.1
Población con Educación Media Superior terminada.	1,236,055	14.36	121,094	33.59	9.8
Población con nivel Educación Superior.	91,374	1.06	12,078	3.35	13.2

Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda del Distrito Federal 2000, INEGI.

Aspectos Socioeconómicos

La Población Económicamente Activa (PEA) de la Delegación fue de 172,188 habitantes en 1990, la cual incluye el total de personas ocupadas y desocupadas, que representan el 42.22% de la población total delegacional; mientras que para el 2000 tiene un ligero aumento de 5,099 personas, haciendo un total de 177,287 habitantes que representan el 49.18% de la población total de la Delegación.

Cuadro 9. Distribución de la Población en Edad de Trabajar

Concepto	Benito Juárez		Distrito Federal	
	Población	%	Población	%
Ocupados	174,489	58.01	3,582,781	53.68
Desocupados	2,798	0.93	60,246	0.90
Estudiantes	36,275	12.06	943,062	14.13
Hogar	37,827	12.58	1,196,425	17.92
Otros	48,626	16.17	868,792	13.02
No especificado	795	0.26	23,368	0.35
Total	300,811	100.00	6,674,674	100.00

Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI.

La proporción de ocupados es mayor a la que se refleja en el Distrito Federal; por otro lado los porcentajes de personas desocupadas y estudiantes, de igual forma, son mayores a los correspondientes en la entidad; sin embargo, el porcentaje de las personas dedicadas al hogar es mayor en la entidad respecto a la Delegación.

La distribución de la Población Económicamente Activa (PEA) en los sectores económicos, comparada con el Distrito Federal, muestra que el mayor porcentaje de la PEA se encuentra ubicado en el sector terciario con el 84.70%, principalmente por ubicarse dentro de la llamada Ciudad Central y por los servicios y comercios que ofrece la Delegación; mientras que la distribución de la PEA en el sector secundario es del 12.10%, debido a que existen pocas industrias y espacios para esta vocación, el sector primario y los no especificados sólo representan el 3.20% de la PEA.

Cuadro 10. Distribución de la Población Económicamente Activa por Sector

Concepto	Distrito Federal		Benito Juárez		% Con respecto al Distrito Federal.
	Población	%	Población	%	
Sector Primario	21,497	0.60	174	0.10	0.81
Sector Secundario	759,550	21.20	21,113	12.10	2.78
Sector Terciario	2,687,086	75.00	147,792	84.70	5.50
No Especificados	114,649	3.20	5,409	3.10	4.72
PEA Total	3,582,781	100.00	174,489	100	4.87

Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI.

Analizando el nivel de ingresos de la población de la Delegación en términos territoriales, se observa que aproximadamente un 41.58% de su territorio tiene ingresos familiares altos (rubros de hasta 10 y más de 10 veces el salario mínimo), éstas se localizan en la parte centro de la Delegación, en colonias como: Del Valle Norte, Del Valle Centro, Del Valle Sur, Nápoles, San José Insurgentes, Narvarte Poniente, Insurgentes Mixcoac e Insurgentes San Borja. Un 29.32% del territorio de la Delegación es de clase media con ingresos mensuales de 3 a 5 veces el salario mínimo, en áreas localizadas en la parte Oriente y Poniente de la Delegación, en colonias como: Portales Norte, Portales Sur, Portales Oriente, Nativitas, Moderna y Álamos, principalmente y sólo el 23.25% del territorio de la Delegación se encuentra constituido por estratos bajos, dentro de este rubro se encuentran las que no perciben ingresos y hasta 2 veces el salario mínimo, en donde sólo la colonia San Simón Ticumac se encuentra catalogada como tal, los no especificados representan sólo el 5.85%.

Cuadro 11. Población Ocupada por Grupos de Ingreso

Niveles de Ingresos	Distrito Federal		Benito Juárez		% Con Respecto al Distrito Federal
	Población	%	Población	%	
No reciben ingresos	141,501	3.95	4,477	2.57	3.16
Hasta 1 salario mínimo	238,140	6.65	7,297	4.18	3.06
Hasta 2 veces el salario mínimo	1,140,507	31.83	28,791	16.50	2.52
Hasta 3 veces el salario mínimo	678,931	18.95	23,711	13.59	3.49
Hasta 5 veces el salario mínimo	508,072	14.18	27,440	15.73	5.40
Hasta 10 veces el salario mínimo	419,147	11.70	40,241	23.06	9.60
Más de 10 veces el salario mínimo	230,171	6.42	32,308	18.52	14.03
No especificado	226,312	6.32	10,224	5.85	4.51
Población Ocupada Total	3,582,781	100	174,489	100	4.87

Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI.

Un factor fundamental que incide en la calidad de vida de la población es la tasa de subempleo, ya que a partir de ésta se puede definir la necesidad de generación de fuentes de trabajo, evitando la emigración de la población residente a otras áreas de la metrópoli para satisfacer sus necesidades de empleo. Dicha tasa de subempleo se calcula con base en los conceptos que se presentan en el cuadro 12 y del cual se puede deducir que en la Delegación existen 14,292 habitantes subempleados, que representan el 0.39% de la tasa registrada a nivel Distrito Federal. La tasa de subempleo registrada en 2000 dentro de la Delegación Benito Juárez es de 8.06%; mientras que para el Distrito Federal fue de 8.08%.

Cuadro 12. Población Subempleada y Tasa de Subempleo

Delegación	PEA	Población				Población Sub-empleada	Tasa de subempleo
		Desocupada	Ocupada que No Trabajó	Ocupada que trabajó hasta 8 hr.	Ocupada que trabajó de 9 a 16 hr.		
Benito Juárez	177,287	2,798	2,330	3,537	5,627	14,292	8.06%
Distrito Federal	3,643,027	60,246	50,362	69,416	114,168	294,192	8.08%

Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI.

El nivel de marginación que presenta la Delegación es mínimo ya que sólo se presenta en parte de algunas colonias como: Miguel Alemán; Niños Héroes de Chapultepec, Villa de Cortés; Independencia, Nativitas, Portales Oriente y San Simón Ticumac; esto se debe a que en dichas colonias existe gente joven que se encuentra estudiando y adultos mayores a los 65 años, que cuentan con ingresos menores a dos veces el salario mínimo; otro elemento es que su cobertura de servicios no es eficiente (tandeo de agua en diferentes horarios, iluminación pública deficiente, índices delictivos, etc.), sin embargo, a nivel Distrito Federal, es la única que presenta los más altos índices de habitabilidad y de bienestar social.

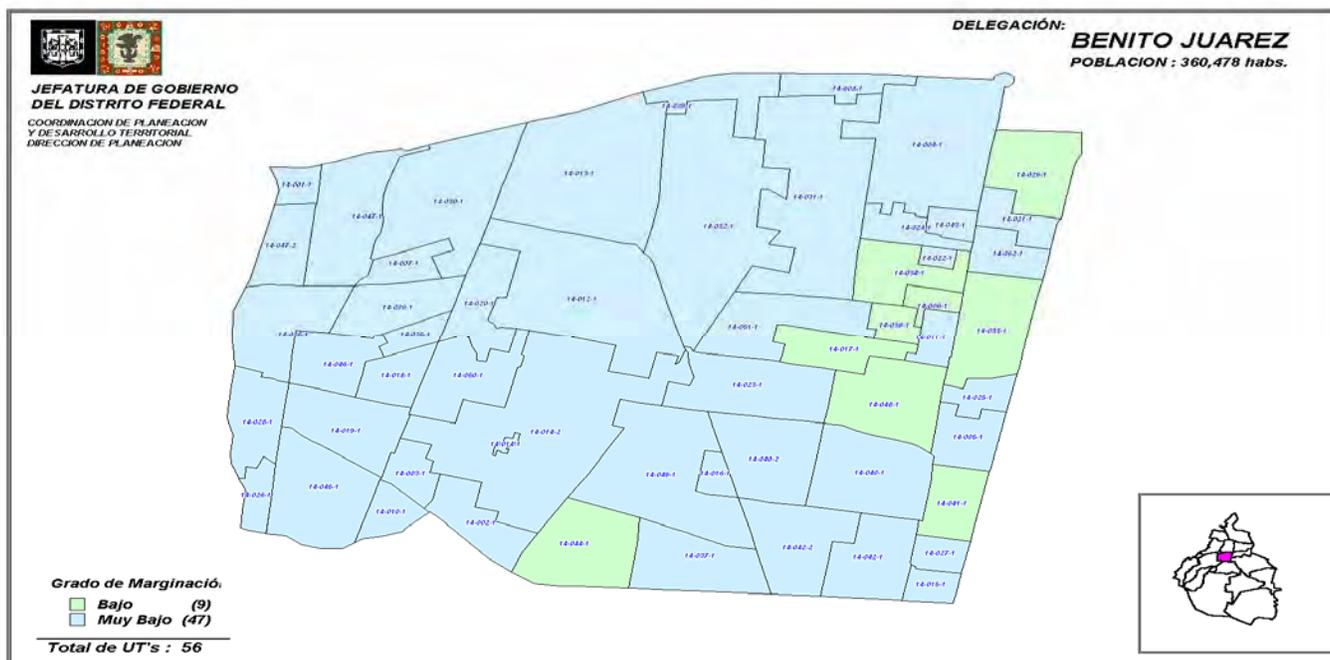
Por otra parte, los niveles de marginación incluidos en el PGDUDF 2003, son el resultado del perfil poblacional y socioeconómico de cada una de las 1,352 Unidades Territoriales con 170 variables disponibles a nivel de Área Geoestadística Básica (AGEB).

Sin embargo, para el caso del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez es conveniente analizar a nivel de manzana (61 mil 401 manzanas urbanas del Distrito Federal), dimensión que contiene un número mayor de variables a las disponibles por AGEB, lo que permite precisar la caracterización sociodemográfica y económica de las 56 Unidades Territoriales que conforman la Delegación. Ésta base de información contiene variables sobre demografía, salud, ingresos, empleo, educación, estado civil, fecundidad, hogares, ocupantes, vivienda, hacinamiento y disponibilidad de bienes patrimoniales.

Del total de UT's, 43 (80% de la población delegacional) presentan muy baja marginación, y sólo 13 UT's (20% de la población) presentan baja marginación.

Al efectuar un análisis a nivel de manzana, se tiene que de las 2,082 manzanas que conforman el territorio delegacional, 1,464 manzanas habitadas por el 75% de la población delegacional presentan muy baja marginación, 468 manzanas que contienen el 21% de la población delegacional presentan baja marginación, y 95 con el 4% de la población presentan media, alta y muy alta marginación; mientras que el resto de las manzanas (55) no reportan información.

Gráfico 3. Grados de Marginación por Unidad Territorial



Fuente: Coordinación de Planeación y Desarrollo Territorial, Dirección de Planeación de la Jefatura de Gobierno del Distrito Federal, 2003.

Actividad Económica

El número total de las Unidades Económicas Censadas (UEC) es de 23,882, de las cuales la actividad más representativa son los servicios con 12,946 unidades, seguido por el comercio con 9,011 y en tercer lugar las manufacturas con 1,925 unidades.

Producto de lo anterior se tiene un total de 219,096 personas ocupadas, distribuidas de la siguiente forma: el sector que ocupa más personal son los servicios con 130,494 habitantes, seguido del sector comercio con 57,480 habitantes, mientras que las manufacturas ocupan a 31,122 habitantes. Los ingresos totales más elevados se registran en el sector comercio, los cuales representan el 14.61% de los ingresos totales generados en este sector en el Distrito Federal, los sectores de servicios y manufacturas participaron con 10.30% y 6.52% respectivamente, respecto a los generados en cada uno de éstos sectores a nivel Distrito Federal.

1.2.3 Usos del Suelo

La traza urbana que presenta la Delegación Benito Juárez es de forma ortogonal, estructurada por las vialidades de mayor importancia que conectan a la Delegación con el resto del Distrito Federal y la Zona Metropolitana del Valle de México, la mayoría: de forma regular, con diversas secciones (desde 60 metros hasta callejones de 3 a 4 metros) y de acuerdo a su jerarquía y tipo de concentración, se clasifican en tres grandes grupos:

-Corredores definidos por las vías de acceso controlado Río Churubusco; Anillo Periférico; Viaducto Miguel Alemán y la Calzada de Tlalpan, que a pesar de su jerarquía (número de carriles, flujos vehiculares, longitud) contienen predios subutilizados como en el caso de los localizados en el Anillo Periférico o cuentan con un alto nivel de consolidación como la Calzada de Tlalpan, que cuenta con tramos importantes de vivienda plurifamiliar, mezclada con comercio y servicios en planta baja, así como, oficinas de gobierno, privadas y equipamiento a diferentes niveles de atención.

-Corredores integrados por vías primarias que por su importancia trascienden el ámbito delegacional, destacándose como el más importante la Av. Insurgentes Sur, la cual resalta a nivel metropolitano por la densidad e intensidad de construcción (edificio del World Trade Center, Plaza Galerías Insurgentes, etc.), presentando una fuerte tendencia hacia la especialización en oficinas privadas, corporativas, centros comerciales, hoteles, restaurantes, bares, centros nocturnos y comercio especializado de lujo.

Otras vialidades en esta categoría son: Circuito Interior (Av. Revolución, Av. Patriotismo y Río Mixcoac); Av. Universidad; Eje 1 Poniente Cuauhtémoc; Eje Central Lázaro Cárdenas; Eje 7 y 7A Sur Municipio Libre y Emiliano Zapata respectivamente; Eje 8 Sur José María Rico y Popocatepetl, en las cuales se observa una intensidad de construcción menor a la de Av. de los Insurgentes, sin embargo, cuentan con una sección de 5 a 8 carriles en promedio por lo que poseen un alto potencial para aplicar una política de redensificación.

-Corredores establecidos por las vías primarias y secundarias a lo largo de las cuales existen concentraciones de vivienda plurifamiliar, comercio, servicios y equipamiento a nivel básico, que corresponden en la mayoría de los casos a corredores vecinales, entre los que destacan: Félix Parra y Plateros (Col. San José Insurgentes); Molinos (Col. Mixcoac); Parroquia (Del Valle Sur); Cumbres de Maltrata (Narvarte y Col. Periodistas); Bolívar (Col. Álamos y Col. Niños Héroes de Chapultepec); Ajusco (Col. Portales); Diagonal de San Antonio (Del Valle Norte y Centro y Narvarte Poniente y Oriente); y Obrero Mundial (Narvarte Pte. y Ote).

Además de éstas, cuya influencia es principalmente a nivel local, existen otras vías que por su jerarquía trascienden el ámbito delegacional y en cuyos frentes se detecta una intensidad de construcción mayor a la que se observa al interior de las colonias donde predomina la vivienda plurifamiliar; en algunos casos, mezclada con oficinas, comercio y servicios en planta baja. Dentro de este grupo se encuentran: los Ejes 4, 5 y 6 Sur, los Ejes 2 y 3 Poniente, Av. División del Norte, Av. Plutarco Elías Calles (paramento Poniente) y Av. Dr. Vértiz.

Cabe señalar, que en las vialidades de mayor jerarquía se concentran distintas actividades de la administración pública y/o equipamiento y servicios a nivel metropolitano en donde convergen tanto la población residente como la flotante, particularmente en la zona centro y sur de la Delegación, en donde se localizan entre otros elementos el Edificio de Gobierno Delegacional; la Cineteca Nacional; el Deportivo Benito Juárez; los Hospitales de Xoco, del ISSSTE y el 20 de Noviembre; la Clínica de Gineco-Obstetricia IMSS y el Centro de Asistencia Social del DIF; la Plaza de Toros México y el Estadio Azul, generando movimientos urbanos principalmente los fines de semana; las Oficinas Centrales del Banco Bilbao Vizcaya (BBV); las áreas y/o ejes comerciales como Plaza Universidad, Galerías Insurgentes, Centro Coyoacán, Av. Universidad, el Wal Mart, Gigante, SAM'S Club y Carrefour; áreas de esparcimiento como los Parques Luis G Urbina, Hundido, Francisco Villa y el de los Venados; así como, las Estaciones del Metro Zapata y Coyoacán con paraderos multimodales de autotransporte

Por otra parte, las zonas de concentración de la actividad comercial y de servicios a nivel delegacional, son principalmente Mixcoac que se originó como Centro de Barrio, ya que cuenta con elementos de equipamiento principalmente a este nivel (mercado, casa de cultura y escuelas), este último elemento del subsistema de educación cuenta con varios planteles de nivel medio y superior que incluye a la Universidad Panamericana; el entorno de la Delegación cuya dinámica se genera a partir de la estación del Metro Zapata, el paradero de autotransporte contiguo y la concentración de comercio especializado de tipo popular; los grandes Centros Comerciales (Gigante y Comercial Mexicana, Carrefour), derivado de la ubicación estratégica dentro de la estructura vial y de las rutas de transporte de la ciudad.

Respecto a otro tipo de concentraciones, las Colonias de San José Insurgentes y Nápoles se caracterizan funcionalmente como subcentros de oficinas privadas, comercio y vivienda plurifamiliar de nivel socioeconómico alto y medio: constituyéndose en el caso de San José Insurgentes por el núcleo de oficinas corporativas (Torre Opción; comprende el Teatro de los Insurgentes, el Centro Cultural del Club Libanés y una tienda de autoservicio Comercial Mexicana) y en la Colonia Nápoles, localizada en el polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena", por el edificio Corporativo y Centro Comercial World Trade Center, los cuales se encuentran en proceso de consolidación. Otra área con funciones de subcentro es Xola, que concentra las oficinas de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte (equipamiento administrativo a nivel federal).

A nivel vecinal, los centros de barrio que estructuran el área urbana actual de la Delegación son cuatro y se localizan en las colonias: Del Valle Norte, Narvarte Oriente, San Simón Ticumac y Del Valle Sur en las cuales se concentran comercios, servicios básicos además de mercados, espacios abiertos, centros de salud, escuelas e iglesias. Este patrón de comportamiento es muy diferente al existente en algunas otras colonias o poblados antiguos que contienen zonas patrimoniales y edificios históricos como son las colonias San Juan, Mixcoac, Xoco, Santa Cruz Atoyac, en las colonias San Pedro de los Pinos, Portales Norte y la Portales Sur son las más antiguas y ofrecen diferentes servicios como comercio de abasto y educación. Cabe señalar que también se detectan numerosas concentraciones de comercio y servicios básicos, ubicados a lo largo de vías secundarias y locales, estableciendo los denominados corredores de barrio que complementan la estructura de los centros en cuanto a la atención de los requerimientos de la población local y flotante.

Adicionalmente, existen otros centros de colonias que cuentan con gran arraigo entre la población por ser puntos de reunión de los residentes, como por ejemplo: Parque San Lorenzo (Tlacoquemécatl del Valle); Parque Piombo (San Pedro de los Pinos); Parque Esparza Oteo (Nápoles); Parque Tlacoquemécatl (Tlacoquemécatl del Valle); Parque Acacias (Acacias); Parque Pascual Ortiz Rubio (Del Valle Sur); Parque Arboledas (Del Valle Centro); Parque Las Américas (Narvarte Pte.); Parque Odesa (Col. Miguel Alemán); Jardín Manuel C. Rejón (Narvarte); Jardín Xicoténcatl (Álamos); Jardín Col. Moderna y Jardín Col. Iztaccíhuatl.

Resultado del inventario en campo a nivel de predio, la Delegación Benito Juárez está constituida por 2,210 manzanas y un total de 49,901 predios o lotes; las colonias predominantemente habitacionales que en 1997 representaban el 39% con 1,039 ha., actualmente totalizan una superficie de 746 ha que representan el 28% del total Delegacional y los usos mixtos abarcan una superficie de 852 ha. (32% de la Delegación), definiendo las siguientes áreas:

Cuatro zonas con uso comercial, de oficinas y servicios mezclados con vivienda: a) El polígono ubicado al sur del territorio delegacional, formado por las Avenidas Universidad, División del Norte y Río Churubusco, la cual se ha desarrollado en función de las oficinas administrativas de la Delegación, el Centro Comercial Plaza Universidad y el Banco Bilbao Vizcaya (BBV), actualmente en constante crecimiento sobre todo en las Av. s principales; b) La zona de Mixcoac que tradicionalmente ha sido comercial de tipo popular, mezclada con los servicios a nivel básico y se encuentra en deterioro debido al comercio en vía pública (comercio ambulante) y a las actividades complementarias que generan la estación del Metro y el paradero del transporte público, tales como vehículos estacionados en doble fila, basura y contaminación ambiental y auditiva; c) El uso mixto que se desarrolla en Av. s principales como: Talpan, con comercio popular y servicios básicos, oficinas y algunos equipamientos; Insurgentes, con comercios y servicios especializados y oficinas; Anillo Periférico, con comercio especializado y popular con oficinas escasas; Río Churubusco, con comercio especializado y oficinas; Av. Revolución, con comercio popular y servicios y Av. Patriotismo, con comercio y oficinas de nivel medio; y, d) El área de Centros comerciales que concentran un gran número de comercios y servicios de alto nivel como: Plaza Universidad; Plaza Coyoacán; Plaza Gourmet; Plaza Esmeralda; Galerías Insurgentes y Conjunto Insurgentes.

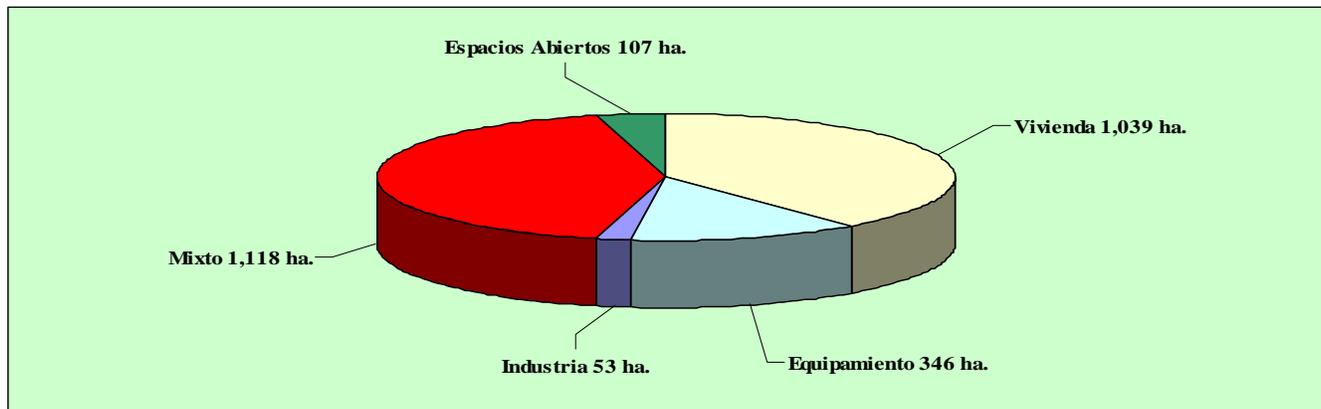
Tres zonas de usos mixtos con industria en: a) La Colonia Portales Norte, por la concentración de pequeños talleres (mecánicos, herrerías e imprentas) de tipo tradicional arraigadas en la zona; b) En las Colonias Zacahuitzco y Pedro María Anaya con industria de tipo químico, con una infraestructura suficiente y varios años asentada; y, c) En la Colonia Del Valle Sur, por la industria de tipo refresquera que se ha ido integrando a las actividades de la colonia, sin embargo generan problemas de conflictos viales a la hora de carga y descarga de las unidades distribuidoras.

Cuadro 13. Uso Actual del Suelo en la Delegación Benito Juárez, 2003

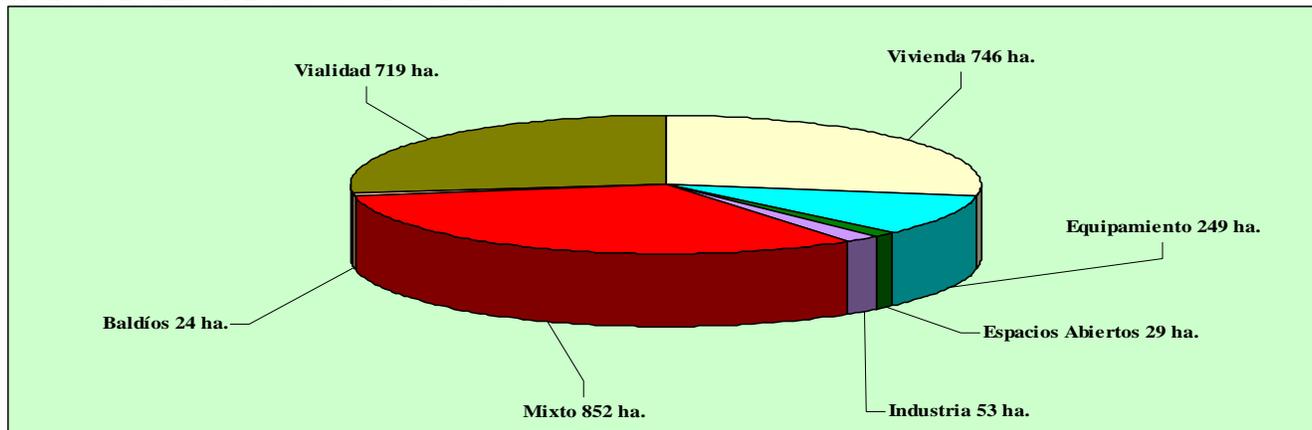
Uso del Suelo	Superficie ha.	Porcentaje
Vivienda	746	28
Equipamiento	249	9
Espacios Abiertos	29	1
Industria	53	2
Mixto	852	32
Baldíos	24	1
Vialidad	719	27
Total	2,663.0	100.0

Fuente: Levantamiento de campo 2003.

Gráfico 4. Dosificación de Usos del Suelo 1997



Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, versión 1997.

Gráfico 5. Dosificación de Usos del Suelo 2003

Fuente: Estimación realizada con base a cartografía 2003.

Como resultado de este proceso de mezcla de usos del suelo han proliferado los incompatibles con el uso habitacional, principalmente usos comerciales y de servicios de alto impacto originando el deterioro de la imagen urbana; saturación de vialidades; irregularidad en el cambio de uso del suelo y la transformación o sustitución, generando diferencias de intereses entre sus habitantes, quienes por un lado buscan mantener la calidad de vida y el perfil habitacional en sus colonias, oponiéndose a la modificación del suelo, mientras que otros desean aprovechar la plusvalía de sus propiedades para la edificación de vivienda plurifamiliar. Aunado a esta compleja situación, se suma la presión que ejercen diversos grupos de inversionistas y desarrolladores por la compra de inmuebles para el desarrollo inmobiliario, particularmente en las colonias Álamos, San Pedro de los Pinos y Portales.

1.2.4 Vialidad y Transporte

Vialidad

Con base en su función dentro de la estructura urbana de la ciudad, la vialidad se puede clasificar en los siguientes tipos:

Vías de acceso controlado: son aquellas que satisfacen la demanda de la movilidad continua de grandes volúmenes de tránsito vehicular, cuentan con accesos y salidas a los carriles centrales en lugares de mayor demanda y en su enlace con vialidades importantes, cuentan con distribuidores viales o pasos a desnivel; son consideradas la columna vertebral de la red vial y básicamente adquieren la categoría, el Anillo Periférico y el Circuito Interior.

Viaductos: también de acceso controlado y flujo continuo, cuya función es comunicar las altas demandas de los viajes a los puntos específicos de la ciudad, entre los que se encuentran el Viaducto Miguel Alemán, Río Becerra y Calzada de Tlalpan.

Ejes Viales: que se definen como vialidades semaforizadas las cuales forman una retícula a todo lo largo y ancho de la ciudad; actualmente están construidos 328.60 kilómetros, los ejes viales son 31, distribuidos de la siguiente manera: 6 al norte, 10 al sur, 7 al oriente, 7 al poniente y el Eje Central.

Vialidad Primaria: la cual permite la comunicación entre áreas urbanas contiguas proporcionando continuidad en la zona existiendo intersecciones a nivel con Calles secundarias.

Vialidad Secundaria: alimentadora de la vialidad primaria, es la parte de la red vial que permite la distribución interna de un área específica, proporcionando el acceso a los diferentes barrios y colonias.

Vialidad Local: conformada por las Calles colectoras al interior de los barrios y colonias comunicando a las de penetración.

Cuadro14. Infraestructura Vial

Vialidades Primarias	
Anillo Periférico	Eje 4 Sur (Xola)
Circuito Interior	Eje 5 Sur (Eugenia)
Viaducto Miguel Alemán	Eje 6 Sur (Ángel Urraza)
Viaducto Río Becerra	Eje 7 Sur (Félix Cuevas-Municipio Libre)
Calzada de Tlalpan	Eje 7A Sur (Emiliano Zapata)
Av. de los Insurgentes	Eje 8 Sur (Popocatepetl)
*Av. Revolución	Eje 1 Poniente (Cuauhtémoc)
*Av. Plutarco Elías Calles	Eje 2 Poniente (Gabriel Mancera)
*Av. División del Norte	Eje 3 Poniente (Coyoacán)
*Av. Universidad	Eje Central Lázaro Cárdenas
	Eje 5 y 6 Sur
Total de Vías Primarias: 97.025 Km.	
Vialidades Secundarias	
Filadelfia - Torres Adalid - Niños Héroe	Diagonal de San Antonio
Rodín - Dakota	Casa Obrero Mundial
Adolfo Prieto	Morena
Cumbres de Maltrata	Bolívar
Uxmal	Miguel Laurent - Santa Cruz Pílares - Eleuterio Méndez - Emiliano Carranza
Dr. José María Vértiz	Concepción Béistegui - Romero
Total de Vías Secundarias: 410.43 Km.	

Fuente: Plan Integral 1995-2000 y Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006, Secretaría de Transporte y Vialidad (Setravi). Nota: * Vialidades no consideradas en los referidos programas de SETRAVI.

El total de las vialidades primarias con las que cuenta la Delegación representan el 14.94% con respecto al Distrito Federal, el cual presenta una red vial de 649.564 Km. Por otra parte, la red vial secundaria tiene 410.43 km y representa sólo el 4.31% de toda la red vial del mismo tipo, siendo un total de 9,532.652 km de estas vialidades. A su vez, la suma de las vialidades primarias y secundarias de la Delegación, representa el 4.98% del total de la infraestructura vial del Distrito Federal y a pesar de referir una red vial eficiente, existen diversos cruces viales conflictivos que generan problemas a los vecinos y automovilistas.

Cuadro 15. Principales Cruces Conflictivos de la Vialidad Primaria

No	Cruces Conflictivos	Delegación
1	Av. Periférico	Álvaro Obregón - B. Juárez
2		
3	Viaducto M. Alemán	Miguel Hidalgo - B. Juárez
4		Cuauhtémoc - B. Juárez
5	Av. Plutarco Elías Calles	Iztapalapa - B. Juárez
6		
7		
8	Circuito Interior (laterales)	Benito Juárez-Coyoacán
9		
10	Circuito Interior (Río Churubusco)	Benito Juárez
11		
12		
13	Barranca del Muerto	Álvaro Obregón - B. Juárez
14		Benito Juárez-Coyoacán
15	Barranca del Muerto	Álvaro Obregón - B. Juárez

Fuente: Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006.

Cuadro 16. Principales Cruces Conflictivos de la Vialidad Primaria y Secundaria

Nº.	Sector	Cruces Conflictivos
16	17	Av. Revolución - Eje 5 Sur (San Antonio)
17		Av. Patriotismo – Av. San Antonio Eje 5 Sur
18		Av. de los Insurgentes – Ohio
19		Eje 1 Pte. (Av. Cuauhtémoc) - Eje 6 Sur (Ángel Urraza)
20		Eje 1 Pte. (Av. Cuauhtémoc) - Eje 5 Sur (Eugenia)
21	18	Eje 1 Pte. (Av. Cuauhtémoc) - Eje 4 Sur (Xola)
22		Obrero Mundial - Dr. Vértiz
23		Eje 1 Pte. (Cuauhtémoc) - Eje 8 Sur (Popocatepetl)
24		Av. Universidad - Eje 8 Sur (Popocatepetl)
25		Av. Universidad - Eje 7A Sur (Emiliano Zapata)
26	19	Circuito Interior (Río Mixcoac) - Av. de los Insurgentes
27		Av. de los Insurgentes - Parroquia
28		Av. de los Insurgentes - Eje 7 Sur (Félix Cuevas)
29		Av. Revolución - Molinos
30		Av. Revolución - Eje 7 Sur (Extremadura)

Fuente: Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006.

La Delegación, por estar contenida dentro de la denominada Ciudad Central, concentra servicios y equipamientos de gran tamaño, los cuales atraen cerca de 400 mil⁴ viajes, además de ser el paso obligado para transitar a las otras delegaciones del Distrito Federal, así como a la Zona Metropolitana. Dentro de la problemática que presentan los cruces conflictivos, se deben en gran medida por la falta de alguna alternativa de diseño dentro de la estructura vial, como la deficiente sincronización de los semáforos hasta un puente peatonal o vehicular, un paso a desnivel o algunas vueltas a la izquierda o derecha.

Transporte

En los últimos años, los Sistemas de Transporte que operan en el Distrito Federal han experimentado severas transformaciones, debido a las políticas aplicadas por el Gobierno de la Ciudad, así como, de las decisiones de los prestadores de servicio; el servicio de cada modalidad de transporte depende de su capacidad de respuesta a los cambios cualitativos y cuantitativos de la demanda y de las limitaciones impuestas por sus características físicas y operativas.

En lo que se refiere a los viajes atraídos, destacan las Delegaciones Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Benito Juárez y Miguel Hidalgo, las cuales tienen una proporción importante de viajes en transporte privado. Por otra parte, la generación de viajes en las delegaciones y municipios alejados del centro de la ciudad, principalmente en la zona Oriente y Norte.

Cuadro 17. Viajes Promedio por Delegación

Delegación	Viajes en automóvil (promedio)		Porcentaje de viajes internos en automóvil
	Distancia (Km.)	Tiempo (min)	
Distrito Federal	54.69	52.5	37.69
Álvaro Obregón	47.89	48	33.70
Azcapotzalco	47.66	49	36.03
Benito Juárez	50.67	52	44.23
Coyoacán	62.34	55	32.86
Cuajimalpa de Morelos	61.65	48	30.27
Cuauhtémoc	77.35	52	41.46
Gustavo A. Madero	63.72	53	49.75

⁴ Fuente: Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006, Secretaría de Transportes y Vialidad.

Delegación	Viajes en automóvil (promedio)		Porcentaje de viajes internos en automóvil
	Distancia (Km.)	Tiempo (min)	
Iztacalco	39.06	47	27.75
Iztapalapa	65.81	57	30.88
La Magdalena Contreras	56.25	53	34.17
Miguel Hidalgo	68.27	46	40.02
Milpa Alta	46.85	59	22.96
Tláhuac	35.47	57	16.32
Tlalpan	40.46	50	33.45
Venustiano Carranza	79.66	51	31.53
Xochimilco	31.22	63	33.13

Fuente: La Ciudad de México en el fin del segundo milenio, Gustavo Garza, coordinador, México 2000.

El transporte público que existe en la Delegación se encuentra integrado por: el Sistema de Transporte Colectivo Metro, la Red de Transporte de Pasajeros (RTP) y el Sistema de Transporte Eléctrico (Trolebús), los cuales se complementan con las rutas de servicio privado de taxis y colectivos (Micros). Por otra parte, la Delegación se encuentra servida por 3 líneas del Metro y 14 estaciones.

Cuadro 18. Líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro

Línea	Estaciones dentro de la Delegación	Estaciones de Transferencia
2: Cuatro Caminos-Taxqueña	Ermita, Portales, Nativitas, Villa de Cortés, Xola, Viaducto	Ermita
3: Indios Verdes-Universidad	Coyoacán, Zapata, División del Norte, Eugenia, Etiopía	Zapata
7: El Rosario - Barranca del Muerto	Mixcoac, San Antonio, San Pedro de los Pinos	Mixcoac

Fuente: Sistema de Transporte Colectivo Metro.

En lo referente a las rutas de la Red de Transporte de Pasajeros (RTP), existen alrededor de 20 rutas que sirven a la Delegación, dentro de estas existen puntos de intercambio modal con 11 estaciones de 3 líneas del metro (L -2, 3 y 7).

Cuadro 19. Rutas de la Red de Transporte de Pasajeros (RTP)

Ruta	Origen - Destino	Longitud Operativa (Km.)	Principales Vialidades que atraviesan la Delegación	Puntos de intercambio Modal con las Estaciones del Metro (Línea - Estación)
59B	Metro División del Norte - Xochimilco/Palm as	37.8	Anaxágoras, Av. Universidad, Municipio Libre (Eje 7 Sur), Av. Gral. Emiliano Zapata (Eje 7A Sur), Av. Popocatepetl (Eje 8 Sur) y Av. Río Churubusco	3 - División del Norte
145A	Sta. Cruz Xochitepec/ Santiago Tepalcatlalpan - República del Salvador	46.8	Viaducto M. Alemán, Obrero Mundial, Xola (Eje 4 Sur), Napoleón (Eje 4 Sur), Av. Ramos Millán (Eje 5 Sur), 1o. de Mayo (Eje 5 Sur), Cumbres de Maltrata, Av. Independencia (Eje 6 Sur), Morelos (Eje 6 Sur), Municipio Libre (Eje 7 Sur), Av. Gral. Emiliano Zapata (Eje 7A Sur), Av. Popocatepetl (Eje 8 Sur), Calz. Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur) y Av. Río Churubusco,	2 - Ermita, Portales, Nativitas, Villa de Cortés, Xola y Viaducto

Ruta	Origen - Destino	Longitud Operativa (Km.)	Principales Vialidades que atraviesan la Delegación	Puntos de intercambio Modal con las Estaciones del Metro (Línea – Estación)
50	Pueblo Santa Martha - Metro Zapata	42.0	Av. Plutarco E. Calles, Calz. de Tlalpan, Lázaro Cárdenas (Eje Central), Av. Dr. José Ma. Vértiz, Av. División del Norte y Av. México Coyoacán (Eje 1 Poniente).	3 - Zapata
52C	Metro Santa Martha - Metro Zapata	40.6	Av. Plutarco E. Calles, Calz. de Tlalpan, Av. División del Norte y Av. México Coyoacán (Eje 1 Poniente).	3 - Zapata
1D	Metro Santa Martha - Metro Mixcoac	46.2	Plutarco E. Calles, Calz. de Tlalpan, Av. División del Norte, Av. México Coyoacán (Eje 1 Poniente), Av. Universidad, Gabriel Mancera (Eje 2 Pte.), Av. Coyoacán y Av. de los Insurgentes Sur.	3 – Zapata 7 - Mixcoac
171	Puente Negro - Correspondencia	31.3	Viaducto M. Alemán, Obrero Mundial, Xola (Eje 4 Sur) y Lázaro Cárdenas (Eje Central).	
13A	Metro Chapultepec - Torres de Padierna/P. de San Nicolás	41.7	Viaducto M. Alemán, Puente de la Morena, Calle 4, Calle 9, Av. San Antonio (Eje 5 Sur), Tintoreto, Molinos, Av. Río Mixcoac y Barranca del Muerto,	7 – San pedro de Los Pinos, San Antonio y Mixcoac
17C	Metro Insurgentes - San Pedro Mártir por Fovissste	45.7	División del Norte, Viaducto M. Alemán, Filadelfia, Torres Adalid, San Antonio (Eje 5 Sur), Holbein (Eje 6 Sur), Extremadura (Eje 7 Sur), Félix Cuevas (Eje 7 Sur), Av. Río Mixcoac, Plateros, Minerva y Barranca del Muerto	
17D	Metro Insurgentes - San Pedro Mártir por Carretera Federal	37.9	División del Norte, Viaducto M. Alemán, Filadelfia, Torres Adalid, San Antonio (Eje 5 Sur), Holbein (Eje 6 Sur), Extremadura (Eje 7 Sur), Félix Cuevas (Eje 7 Sur), Av. Río Mixcoac, Plateros, Minerva y, Barranca del Muerto	
112	Ampliación Jalalpa - Metro Tacubaya	19.6	Viaducto M. Alemán, Puente de la Morena y Calle 9	7 - San Pedro de los Pinos y San Antonio
115A	Puente Colorado - Metro Juanacatlán	23.0	Calle 4, San Antonio (Eje 5 Sur), Molinos y Barranca del Muerto	7 - San Pedro de los Pinos y Mixcoac
119	Piloto - Metro Tacubaya	16.2	Revolución, Periférico y San Antonio	7 - San Pedro de los Pinos y San Antonio
119B	Presidentes - Metro Mixcoac	16.0	Anillo Periférico	7 - Mixcoac
120	San Mateo Tlaltenango - Metro Zapata	30.6	Anillo Periférico, Av. Revolución, Av. Río Mixcoac, Av. de los Insurgentes Sur, Av. Coyoacán, Gabriel Mancera (Eje 2 Pte.) y Av. Gral. Emiliano Zapata (Eje 7A Sur).	3 – Zapata 7 – Mixcoac

Ruta	Origen - Destino	Longitud Operativa (Km.)	Principales Vialidades que atraviesan la Delegación	Puntos de intercambio Modal con las Estaciones del Metro (Línea - Estación)
124	Tlacuitlapa/Puerta Grande - Metro Mixcoac	14.5	Av. Patriotismo y Av. Río Mixcoac	7 - Mixcoac
5D	Tacubaya - Metro Universidad	23.6	Viaducto M. Alemán, Calle 4, Av. San Antonio (Eje 5 Sur), Tintoreto, Calle 9, Extremadura (Eje 7 Sur), Molinos, Av. Río Mixcoac, Barranca del Muerto y Plateros	7 - San Pedro de los Pinos, 7 - San Antonio y Mixcoac,
17B	Metro Indios Verdes - Col. Miguel Hidalgo	38.7	Viaducto M. Alemán, Av. División del Norte, Filadelfia, Torres Adalid, Av. San Antonio (Eje 5 Sur), Ángel Urraza (Eje 6 Sur), Holbein (Eje 6 Sur), Extremadura (Eje 7 Sur), Félix Cuevas (Eje 7 Sur), Circuito Interior (Av. Río Mixcoac), José Ma. Rico, Plateros, Minerva y Barranca del Muerto	
9	Metro El Rosario - Metro San Pedro de los Pinos	37.0	Viaducto M. Alemán, Calle 4 y Av. San Antonio (Eje 5 Sur).	7 - San Pedro de los Pinos y San Antonio
8D	Metro Indios Verdes - Estadio Azteca	68.8	Viaducto M. Alemán, Filadelfia, Torres Adalid, Av. San Antonio (Eje 5 Sur), Ángel Urraza (Eje 6 Sur), Félix Cuevas (Eje 7 Sur), Circuito Interior, Calz. Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur) y Barranca del Muerto	
57A	Metro Cuatro Caminos - Metro Constitución de 1917	81.9	Barranca del Muerto, Molinos, Av. San Antonio y Calle 4	

Fuente: Dirección de Operación; Secretaría de Transportes y Vialidad.

Asimismo, existen 6 líneas del Sistema de Transporte Eléctrico en su modalidad de trolebús y puntos de intercambio modal con 10 estaciones de 3 líneas del metro (L - 2,3 y 7).

Cuadro 20. Red de Servicio de las Líneas de Trolebuses

Línea	Origen - Destino	Longitud Operativa (Km.)	Principales Vialidades que atraviesan la Delegación	Puntos de intercambio Modal con las Estaciones del Metro. Línea - Estación
A	Central de Autobuses del Norte - Central de Autobuses del Sur	36.6	Viaducto Miguel Alemán, Av. Xola (Eje 4 Sur), Av. Eugenia (Eje 5 Sur), Av. Independencia (Eje 6 Sur), Municipio Libre (Eje 7 Sur), Emiliano Zapata (Eje 7 A Sur), Av. Popocatepetl (Eje 8 Sur) y Río Churubusco.	
D	San Andrés Tetepilco - Metro Mixcoac.	12.30	Av. Plutarco Elías Calles, Calzada de Tlalpan, Eje Central Lázaro Cárdenas, Av. División del Norte, Av. Cuauhtémoc (Eje 1 Poniente), Av. Universidad, Gabriel Mancera (Eje 2 Poniente), Av. Coyoacán (Eje 3 Poniente), Av. de los Insurgentes, Av. Patriotismo y Av. Revolución.	2 - Portales y Ermita 3 - Zapata 7 - Mixcoac

Línea	Origen - Destino	Longitud Operativa (Km.)	Principales Vialidades que atraviesan la Delegación	Puntos de intercambio Modal con las Estaciones del Metro. Línea - Estación
E	Deportivo Santa Cruz Meyehualco - Av. de los Deportivos Santa Cruz Meyehualco 33.23- Av. de los Insurgentes.	33.23	Av. de los Insurgentes, Av. Coyoacán (Eje 3 Poniente), Gabriel Mancera (Eje 2 Poniente), Av. Universidad, Calz. México Coyoacán (Eje 1 Poniente), División Av. de los Insurgentes, Av. Coyoacán (Eje 3 Poniente), Gabriel Mancera (Eje 2 Poniente), Av. Universidad, Calz. México Coyoacán (Eje 1 Poniente), División del Norte, Eje Central Lázaro Cárdenas, Calzada de Tlalpan, Plutarco Elías Calles	2 – Ermita
M	Infonavit Iztacalco - Metro Villa de Cortés	10.10	Plutarco Elías Calles	2 – Villa de Cortés
Ñ	ISSSTE Zaragoza - Metro Tacubaya	41.6	Calzada de Tlalpan, Eje Central Lázaro Cárdenas, Av. Cuauhtémoc (Eje 1 Poniente), Av. Coyoacán	2 – Xola 3 – Etiopia
O	Central de Abastos - Metro San Antonio	21.8	Plutarco Elías Calles, Calzada de Tlalpan, Eje Central Lázaro Cárdenas, Av. Universidad, División del Norte, Cuauhtémoc, Av. Gabriel Mancera (Eje 2 Poniente), Av. de los Insurgentes, Viaducto Río Becerra, Patriotismo y Av. Revolución.	3 – Eugenia y División del Norte. 7 – San Antonio

Fuente: Dirección de Operación; Secretaría de Transportes y Vialidad.

Existen a nivel Distrito Federal 45 Centros de Transferencia Modal (CETRAM)⁵, de los cuales únicamente se ubican dos en la Delegación (metro Zapata y Mixcoac); además, debido a la dinámica vehicular que se presenta en las cercanías de las estaciones del metro Ermita y Villa de Cortés, éstas se consideran como centros de transferencia, ya que son el destino de algunas rutas de transporte público como: microbuses, Red de Transporte de Pasajeros y Líneas de Transporte Eléctrico.

Paradero Mixcoac: está ubicado en la intersección de Av. Revolución y Eje 7 Sur Extremadura. En ésta se ubican la línea 7 del Sistema de Transporte Colectivo Metro, el paradero del Sistema de Transporte Eléctrico, el paradero de Red de Transporte de Pasajeros, y el paradero de Micros, además del servicio concesionado de taxis, lo que provoca en horas pico un gran problema vial para los vecinos de la zona, a lo que se suma el grave problema de ambulante que existe.

Paradero Zapata: se localiza en el cruce de Av. Universidad y Eje 7 Sur Municipio Libre, en el cual se encuentra la línea 3 del Sistema de Transporte Colectivo Metro, estaciones de ascenso y descenso del Sistema de Transporte Eléctrico, el paradero de la Red de Transporte de Pasajeros y el paradero de Micros donde se hace necesario el análisis para el diseño de reordenamiento urbano.

Paradero Ermita: se ubica en la esquina conformada por la Calzada de Tlalpan y la Calle de Pirineos, en ésta se localiza la línea 2 del Sistema de Transporte Colectivo Metro, el paradero de rutas de Micros y la presencia de un gran número de comercio ambulante.

Paradero Villa de Cortés: se sitúa en el cruce de la Calzada de Tlalpan y la Calle de Plaza Victoria, en la cual se localiza la línea 2 del Sistema Transporte Colectivo Metro, el paradero del Sistema de Transporte Eléctrico y el paradero de Micros.

⁵ Fuente: Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001 – 2006. SETRAVI.

Estacionamientos

En la Delegación se localizan pocas áreas de estacionamientos públicos, únicamente se encuentran algunos privados integrados a diferentes inmuebles como: almacenes, centros comerciales y encierro de vehículos particulares; el equipamiento urbano existente y las tiendas departamentales no cuentan con los espacios suficientes para estacionamientos y sólo en determinadas instalaciones como hospitales, clínicas, deportivos y áreas administrativas delegacionales proporcionan el servicio al personal directivo.

En virtud de lo cual y por las características socioeconómicas de la Delegación y de la población flotante, existe actualmente una gran demanda de estacionamientos, ya que la mayoría de las vialidades primarias y secundarias se encuentran saturadas de tráfico al reducir los carriles de circulación por situar los vehículos en doble fila. Además, se presentan diversos problemas viales alrededor de los espacios públicos que carecen de estacionamientos para vehículos y camiones que transportan mercancías, así como en las Avs. de mayor circulación debido a que su sección es reducida y no posibilita el estacionamiento en ambos lados.

Cuadro 21. Principales Demandas de Estacionamientos en la Delegación

Nº	Ubicación	Colonia
1	En las inmediaciones de las estaciones del Metro que se ubican a lo largo de la Calzada de Tlalpan.	Álamos, Moderna, Villa de Cortés, Josefa Ortiz de Domínguez, Nativitas, Del Lago, Portales Oriente y Norte, Miravalle y Portales Sur
2	Av. Santa Cruz y 5 de Febrero	San Simón Ticumac
3	Eje 5 Sur Eugenia y Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc	Narvarte Poniente
4	Eje 7 Sur Félix Cuevas y Av. Universidad	Del Valle Sur
5	Eje 8 Sur José Maria Rico y Av. Universidad	
6	Av. Universidad y Real de Mayorazgo	Xoco
7	Adolfo Prieto y San Lorenzo	Del Valle Sur
8	Av. Coyoacán y Adolfo Prieto	Del Valle Norte
9	A todo lo largo de la Av. de los Insurgentes	Diversas colonias
10	Eje 5 Sur San Antonio, Av. de los Insurgentes, Eje 6 Sur Holbein y Augusto Rodin	Ciudad de los Deportes (en las inmediaciones del Estadio Azul y Plaza de Toros)
11	Eje 5 Sur San Antonio y Av. Revolución	Nonoalco
12	Av. Revolución y Benvenuto Cellini	Mixcoac
13	En las inmediaciones del World Trade Center	Nápoles
14	En las inmediaciones de la Universidad Panamericana (Jerez entre Eje 7, Extremadura, y la Calle de Campana)	Extremadura Insurgentes
15	Calles 16 y 18 (entre Anillo Periférico y Av. Revolución)	San Pedro de los Pinos
16	En las inmediaciones del cruce de Av. Río Mixcoac con Av. Patriotismo y Av. Revolución	San José Insurgentes, Insurgentes Mixcoac, y Mixcoac
17	Calles 1, 2, 3 y Comunal	Acacias
18	En las inmediaciones de Bolívar y Soria	Álamos

Fuente: Levantamiento en campo 2003.

En términos generales, la estructura vial de la Delegación es de gran importancia no sólo a nivel Distrito Federal si no que también a nivel metropolitano, debido a su ubicación, por lo que genera más de 200 mil viajes / día, y a su vez atrae poco más de 600 mil viajes / día, provocando la saturación de las principales vialidades y ocasionando conflictos viales en más de 30 cruces; aunado a lo anterior existe una movilidad del sistema de transporte público de pasajeros que da servicio a la mayoría de la población delegacional, clasificándose en tres líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro con 14 estaciones; 20 rutas de la Red de Transporte Público; 6 líneas del Sistema de Transporte Eléctrico y diversas rutas de microbuses y taxis.

1.2.5 Infraestructura, Equipamiento y Servicios

Infraestructura

Agua Potable

De acuerdo con información proporcionada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM), la Delegación Benito Juárez se encuentra dotada al 100% del líquido. El 98.9% de las viviendas habitadas, contaban en 2000, con el servicio de agua entubada⁶; su abastecimiento se realiza a partir de las aportaciones que recibe de los Sistemas Sur y Poniente, así como de los pozos profundos ubicados dentro de su territorio, los cuales aportan su caudal directamente a la red de distribución.

El agua que recibe el Sistema Poniente de las fuentes de abastecimiento del Valle de Lerma-Cutzamala, es conducida hasta el ramal Sur que alimenta a los tanques Santa Lucía, Jardín del Arte y Dolores Casa Amarilla; recordando que el ramal de Santa Lucía y la trifurcación El Judío respectivamente, están ubicadas en la Delegación Álvaro Obregón. El tanque Santa Lucía alimenta a la zona Poniente y Sur a través de una línea que ingresa por la Av. Mixcoac; el Tanque Jardín del Arte beneficia a las zonas Oriente y Centro, mientras que los tanques Dolores Casa Amarilla surten al Noroeste por medio de la conexión al sistema central de red primaria que va a lo largo de la Av. División del Norte y cuyo diámetro es de 122 cm.

El Sistema Sur aporta parte de su caudal mediante la planta de bombeo Xotepingo, ubicada en la Delegación Coyoacán, abastece a las zonas Centro, Norte y Oriente. Finalmente, la infraestructura se complementa con una garza para el llenado de carros tanques y cinco estaciones medidoras de presión para conocer las presiones existentes en la red, mientras que el caudal aportado por el Sistema Poniente, es menor comparado con el que recibe del Sistema Sur. La planta de bombeo Xotepingo alimenta a Benito Juárez por medio de dos líneas de conducción de 122 cm de diámetro que corren por la Av. División del Norte.

La red de distribución de agua potable cuenta con 956.1 Km., de los cuales 90.1 Km⁷ son de la red primaria y 866 Km. pertenecen a la red secundaria. A pesar de que cuenta con una eficiente prestación del servicio, es necesario mencionar que se presentan problemas en algunas zonas, los cuales son consecuencia de las condiciones de operación y funcionamiento del sistema, así como de la antigüedad de algunos componentes.

Las bajas presiones, que se presentan con mayor frecuencia en la zona Poniente, son producto de la falta de tanques de almacenamiento y de plantas de bombeo que alimenten directamente a la red de distribución. Las colonias que presentan baja presión en la red, son: San Pedro de los Pinos, Mixcoac, 8 de Agosto y Nonoalco. En lo referente a la calidad del agua, la situación no es muy crítica, en la mayoría de los casos los problemas se deben a la falta de limpieza en tanques y cisternas en los tanques particulares.

El problema de las fugas de agua se presenta principalmente en las zonas donde se localizan los asentamientos más antiguos que cuentan con instalaciones de más de 60 años y en algunos casos la infraestructura ha rebasado su vida útil. De acuerdo con datos de Sistemas de Aguas de la Ciudad de México, en el año de 1993 la Delegación ocupó el doceavo lugar en cuanto al número de fugas reportadas, con un total de 1,549 representando el 3.8% durante ese año.

⁶Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda 2000 Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

⁷Fuente: Sistemas de Aguas de la Ciudad de México.

Actualmente las colonias que presentan este problema son⁸: Del Valle Sur, Del Valle Centro, Del Valle Norte, Insurgentes San Borja, San Pedro de los Pinos, Nonoalco y Mixcoac y se presentan fugas menores en las colonias: Álamos, Narvarte Oriente, un sector de la Miguel Alemán y Nativitas, Independencia, Crédito Constructor y al Oriente de la Nápoles.

Drenaje

En relación con el sistema de aguas residuales, la única Calle que no cuenta con drenaje es la 5 de Mayo en la Colonia Santa. Cruz Atoyac. En el caso del agua residual tratada, es necesario mencionar que la Delegación Benito Juárez actualmente no cuenta con plantas de tratamiento dentro de su territorio; el agua tratada que se recicla proviene de las plantas Coyoacán y Ciudad Deportiva, ubicadas en la delegaciones Coyoacán e Iztacalco, respectivamente. Por lo que cuenta sólo con 22 Km. de líneas de agua tratada.

Para atender las zonas que no cuentan con este tipo de infraestructura, se hace por medio de carros tanque. Es necesario mencionar, que en la Delegación el agua tratada es utilizada principalmente para el riego de áreas verdes, como son los Parques: Hundido, de los Venados, Iztaccíhuatl, Las Arboledas, Félix Cuevas, San Lorenzo y Tlacoquemécatl principalmente, además de los camellones de las Av. s División del Norte, Río Churubusco y Av. de los Insurgentes. Sin embargo, la infraestructura para el tratamiento y reciclamiento del agua residual con que cuenta la Delegación, no cubre totalmente los requerimientos que se tienen ya que actualmente gran porcentaje de sus parques y áreas verdes son regadas con carros tanque, incrementándose con esto los costos en la distribución del líquido.

La cobertura del servicio de drenaje es del 100%. Según los datos arrojados por el XII Censo General de Población y Vivienda, el 98.6% de las viviendas habitadas cuentan con la prestación de este servicio; sin embargo, durante la época de lluvias llegan a generarse encharcamientos, debidos principalmente al taponamiento de coladeras y tuberías por la basura que arrastran las aguas pluviales. Los principales encharcamientos son en los cruceros de San Antonio con Periférico, Calle de Lourdes con Eje 6 (Morelos), Plateros con La Cordada y en las intersecciones de la Calzada de Tlalpan con las siguientes vialidades: Eje 4 Sur Xola (Napoleón), Cumbres de Maltrata, Eje 5 Sur (Ramos Millán) y Eje 8 Sur Av. Popocatepetl.

La red de drenaje tiene 1,444.2 Km., de los cuales 84.2 Km., integran la red primaria y 1,360 Km., la red secundaria⁹. En algunos de estos casos fue necesario instalar sifones para permitir la construcción de las líneas del Metro las cuales contribuyen al acumulamiento de azolve, produciendo remansos y encharcamientos de aguas. En términos generales se puede afirmar que el desalojo de aguas negras y pluviales, no presenta grandes complicaciones y es considerada como una de las zonas con menor problemática en la prestación de este servicio.

Es indispensable mencionar además que en la Delegación se encuentran 2 cauces entubados que permiten la captación de aguas de varios colectores, dichos cauces son: Río de la Piedad que opera entubado desde el año de 1960, este colector tiene una capacidad de conducción de 15 m³/s y una longitud de 10.7 Km., de los cuales 6.5 Km., se localizan en el límite Norte de la Delegación. El otro cauce entubado es el de Río Churubusco, el cual se ubica al Sur de la Delegación, inicia su recorrido en la Av. Revolución para descargar sus aguas en la planta de bombeo Lago, que a su vez alimenta a las lagunas de regulación Horaria y Churubusco, ubicadas en el antiguo vaso del Lago de Texcoco. Este río esta entubado desde el año de 1979, tiene una capacidad de 165.25 m³/s. Su longitud total es de 21 Km., de los cuales 5.9 Km. se localizan en el límite Sur de la Delegación Benito Juárez.

Energía Eléctrica

Se registra que el 100% de viviendas habitadas en la Delegación están dotadas con el servicio de energía eléctrica. En cuanto al alumbrado público, todas las colonias cuentan con este servicio, detectándose que las condiciones de la prestación del servicio son mejores que en el promedio del Distrito Federal; representando 25 habitantes / luminaria y 2.3 luminarias / ha.

⁸ Fuente: Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.

⁹ Fuente: Dirección de Operación Hidráulica, DGOH (ahora Sistema de Aguas de la Ciudad de México), 1995.

Cuadro 22. Alumbrado Público.

Alumbrado Público.	
Concepto	Delegación Benito Juárez
Nº de luminarias	21, 484
Habitantes por luminarias	17
Luminarias por hectárea	7.9

Fuente: Dirección General de Servicios Urbanos 2000.

En resumen, el estado actual de la infraestructura que presenta la Delegación es eficiente, a pesar de esto existen algunos problemas de operación y funcionamiento del sistema de agua potable, aunado a las bajas presiones y fugas que se presentan, mientras que el abastecimiento de las aguas residuales no es suficiente para las necesidades requeridas ya que no se cuenta con una planta de tratamiento; por otra parte en la red de drenaje existen problemas de encharcamientos y remansos. En lo que respecta a la cobertura del servicio de energía eléctrica y alumbrado público no presenta problema alguno.

Equipamiento**Educación**

Se ubican 86 escuelas primarias públicas y 102 privadas; el número de aulas es de 998 y 948, respectivamente. En cuanto a escuelas secundarias existen 23 escuelas diurnas federales; 10 para trabajadores federales y 46 particulares incorporadas y 15 secundarias técnicas. A nivel medio superior se cuenta con 67 bachilleratos; 2 públicos federales; 2 autónomos y 63 privados; además existen 3 escuelas Normales y una de las preparatorias de la Universidad Ciudad de México. En educación superior (profesional) existen 13 escuelas, entre las que destacan en el sector privado la Universidad Panamericana; Universidad Simón Bolívar; Universidad Latinoamericana; Instituto Superior de Estudios Fiscales A.C. y Centro de Enseñanza de Mecánica Dental A.C. y en el público, instalaciones de la Universidad de la Ciudad de México;. En cuanto a educación especial reúne 17 elementos del sector público y 1 privado, que representa el 8.22% del Distrito Federal.

Salud

Cuenta con 3 unidades médicas de primer nivel, 7 de segundo y 16 de tercero, con un total de 1,059 camas censables y 535 consultorios. Este subsistema se divide en dos grupos, el público: Hospital General y de Urgencias de Xoco; dos Unidades de Servicios Médicos de la Delegación; dos Clínicas; una Clínica-Hospital; tres Hospitales Generales y un Hospital de Especialidad (Instituto Mexicano del Seguro Social); se cuenta con el Centro Médico 20 de Noviembre (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado); cuatro Clínicas; un Hospital "General Darío Fernández" (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado) y un Centro de Salud. En relación con los hospitales privados se ubican los siguientes: Hospital Infantil Privado de México; Hospital de Urgencias Traumatológicas; tres Centros Médicos; una Clínica y tres Sanatorios entre otros.

Deporte

Existen 8 unidades deportivas, una a nivel olímpico que es la Alberca y Gimnasio Olímpico Juan de la Barrera; 3 de primer nivel: Deportivo Benito Juárez; Estadio de Fútbol del Cruz Azul y Plaza de Toros México y 4 de nivel vecinal: Deportivo Gumersindo Romero (Letrán Valle); Deportivo Joaquín Capilla (Col. Mixcoac); Deportivo Tirso Hernández (Col 8 de Agosto) y Deportivo Vicente Saldívar (Col. San Simón Ticumac).

Comercio y Abasto

Dentro de este subsistema, la población delegacional se abastece en los 16 mercados públicos existentes en las colonias: Álamos; Del Lago; 2 en la Colonia San Simón Ticumac; Nativitas; 2 en la Colonia. Narvarte Poniente; Moderna;; Mixcoac; Del Valle Norte; San Pedro de los Pinos; 2 en la Colonia Postal; Independencia; Narvarte Oriente; Tlacoquemécatl del Valle y Santa Cruz Atoyac, que concentran un total de 3,733 locales. En el sector privado destacan por su magnitud los Centros Comerciales y tiendas de autoservicio tales como: Plaza Universidad; Plaza Coyoacán; Galerías Insurgentes; Conjunto Insurgentes y World Trade Center.

En otro orden de ideas dentro de la economía informal, es necesario señalar que ésta es la base de los ingresos de una parte de la población de la Ciudad de México y su magnitud no está documentada con cifras exactas, por lo que resulta difícil mencionar el total de la población delegacional que se dedica a éstas actividades. Sin embargo de acuerdo con datos proporcionados por la Delegación, en ésta se encuentran 16 organizaciones de Tianguistas los cuales operan a través de un Consejo Delegacional de Mercados. Tienen un total de 67 ubicaciones que operan durante 4 días con un total de 8,000 tianguistas con 500 oferentes por tianguis.

Cabe destacar que estos mercados sobre ruedas o "Tianguis", originan conflictos vecinales y de contaminación por desechos sólidos; siendo los más representativos: - Parque de las Acacias. (Col. Acacias), instalado los martes; - Parque Tlacoquemécatl. (Col. Tlacoquemécatl), instalado los lunes; - Sagredo y José Ma. Velasco (Col. San José Insurgentes), instalado los sábados; - Calle de Obrero Mundial entre Casas Grandes y la Quemada, (Col. Atenor Salas), instalado los viernes; - Calle de Bélgica, entre Emiliano Zapata y Av. Repúblicas, (Col. Portales Sur) y - Calle de Magdalena ente Eugenia y Tijuana, (Col Nápoles) instalado los martes.

Los sitios de la Delegación en donde se instalan son principalmente en torno a las estaciones del Sistema Colectivo Metro y a las afueras de equipamientos de gran magnitud, como hospitales regionales y oficinas de gobierno además de corredores urbanos como Patriotismo, Av. Revolución, Av. de los Insurgentes, Eje Central y Calzada de Tlalpan.

Cultura y Recreación

Cuenta con 14 casas de cultura, que atienden principalmente a nivel de barrio; 10 teatros; 27 cines y 6 bibliotecas. No existen museos en toda el área, pero destacan los equipamientos para entretenimiento: Cineteca Nacional; Teatro Insurgentes; Teatro Julio Prieto; Teatro 11 de Julio; Polyforum Cultural Siqueiros; Zona Arqueológica y Casa de Cultura La Pirámide.

Asistencia Social

Cuadro 23. Subsistema Asistencia Social

Tipo de Elemento	Establecimientos /1	Población Atendida
Casa Hogar	10	471
Centro Cultural y Recreativo	4	45,963
Centro de Bienestar Social y Urbano	2	4,654
Albergue Temporal	1	14,045
Centro de Desarrollo Infantil	7	862
Centro de Integración Juvenil	1	19,233
Centros Deportivos	1	88,000
Procuraduría de la Defensa del Menor y la Familia	5	183,664
Unidades de Rehabilitación	2	7,506
Total	33	364,398

Fuente: Cuaderno Estadístico Delegacional, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática 2000. /1 Comprende unidades del Sistema de Desarrollo Integral para la Familia, Gobierno del Distrito Federal y otros.

Administración Pública

En el sector privado destacan el World Trade Center y el conjunto financiero comercial Centro Insurgentes. En el sector público a nivel federal sobresalen: la Secretaría de Comunicaciones y Transportes; Contaduría Mayor de Hacienda; Oficinas Nacionales del DIF; Oficinas del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR); Procuraduría General de Justicia (PGJ); Secretaría de Agricultura, Ganadería y Pesca (SAGARPA); Secretaría de Energía; Dirección General de Carreteras Federales (SCT) y Módulo de expedición de Pasaportes dependiente de la Secretaría de Relaciones Exteriores. A nivel Distrito Federal sobresalen: el Consejo Tutelar de Menores; la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO); Juzgados del Registro Civil; Tribunal Electoral del D.F.; Agencias Investigadoras del Ministerio Público y a nivel delegacional se encuentran: el edificio de gobierno de la Delegación Benito Juárez; Módulos de Información y Protección Ciudadana y; Módulos de seguridad.

Servicios

En este subsistema existen dos comandancias de Policía; un Cementerio y/o Panteón Civil Xoco; una Estación de Transferencia de Residuos Sólidos y Campamentos de limpia, operación hidráulica y obras viales y una Central de Bomberos en el Eje Central Lázaro Cárdenas.

En términos del grado de satisfacción de la comunidad por los servicios urbanos prestados y los problemas de tránsito e inseguridad; de un total de 56 colonias 42 manifestaron algún tipo de inconformidad al respecto.

Cuadro 24. Problemas manifestados por la comunidad

Colonias	Nº	Solicitudes
Narvarte Poniente	1	181 y más
Álamos	1	151-180
Del Valle Centro, Letrán Valle, Nápoles, Narvate Oriente, Portales Norte.	5	121-150
Del Valle Norte y Sur, Nativitas, Portales Sur, San Pedro de los Pinos, Vértiz Narvarte	6	81-120
Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes, General Anaya, Independencia, Insurgentes Mixcoac, Mixcoac, Moderna, Niños H. De Chapultepec, Portales Oriente, San Juan, San simón Ticumac y Santa Cruz	12	41-80
Crédito Constructor, Iztaccíhuatl, Noche Buena, Periodista, San José Insurgentes, Xoco	6	21-40
Acacias, Actipan, Atenor Salas, Del Carmen, Merced Gómez, Miguel Alemán, Nonoalco Tlacoquemécatl y Villa de Cortés	9	11-20
Piedad Narvarte	1	- de 10

Fuente: Dirección de Participación Ciudadana, Benito Juárez. Entre las demandas de los habitantes de estas colonias se incluyen los problemas de: azolve; alumbrado público; fugas de agua; recolección de basura; poda de árboles; bacheo; repavimentar; seguridad pública; problemas viales y falta de estacionamientos.

Comunicaciones (Telégrafos y Correos)

De acuerdo con el inventario de la Delegación Benito Juárez, el número de administraciones telegráficas se ha mantenido constante existiendo una totalidad de 8 oficinas. En cuanto al número de oficinas postales, éstas se han incrementado de 229 unidades en 1994 a 261 en 2000, dándose una ligera disminución en los expendios que pasan de 215 a 214.¹⁰

En resumen, la cobertura que presenta el equipamiento urbano en la Delegación es en su mayoría de superávit, salvo en algunos elementos como el Comercio (Mercados Públicos), siendo que este subsistema es complementado con un total de 58 centros comerciales que abastecen a toda la Delegación y además tienen un radio de influencia de cobertura a nivel metropolitano y regional; mientras que en el subsistema de Recreación (Espacios Abiertos), existe un déficit ya que no se cuenta con los espacios suficientes para dotar de estos servicios. Por consiguiente, el estado físico que guardan los inmuebles de todo el equipamiento urbano que se concentran en la demarcación se encuentran en su mayoría en condiciones favorables, dado el cuidado y el mantenimiento continuo de estos.

¹⁰ Fuente: Cuaderno Estadístico Delegacional Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática 2000.

1.2.6 Vivienda

El proceso de desdoblamiento en Benito Juárez se distingue del resto de las Delegaciones de la Ciudad Central en el lapso de tiempo en el que se presenta; mientras que en 1950 el parque habitacional de la Delegación Benito Juárez sumaba 57.5 miles de viviendas habitadas por 356.9 miles de personas con una densidad domiciliaria de 6.1 ocupantes por vivienda, a sólo veinte años después (1970) aumentó tanto la población como la vivienda (576.5 miles de habitantes y 98.3 miles de viviendas), pero la densidad domiciliaria disminuyó a 5.8 ocupantes por unidad, identificándose así el primer signo de la transición. En 1990, la población disminuyó a 407.8 miles de habitantes, la vivienda aumentó a 115.3 miles de unidades y la densidad domiciliaria disminuyó nuevamente a 3.5 (segundo signo) y en el año 2000, la población fue de 360,478 habitantes en un total de 115,975 viviendas con una densidad domiciliaria de 3.1 ocupantes por vivienda.

Respecto a la tenencia, en el año 2000 la Delegación Benito Juárez refiere un índice de vivienda en renta mayor al existente en el Distrito Federal, 43.7% (50.6 miles) contra 25.5% (543.76 miles) y menor en vivienda propia, el 56.3% (65.3 miles) comparado con 74.5% (1,588.64 miles); prevaleciendo la modalidad plurifamiliar (departamento en edificio, casa en vecindad o cuarto de azotea) con el 72.1% sobre el 25.8% de la unifamiliar (en el Distrito Federal representa 45.8% y 52.6%, respectivamente)..

Con relación a la política de optimizar la utilización del suelo y lograr el máximo aprovechamiento de la inversión acumulada, señalada desde la versión 1996 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional 1997 incluyó orientaciones específicas hacia la redensificación y repoblamiento de la Delegación a través de la: aplicación de la Norma General de Ordenación N° 26 en 8 colonias, en una superficie de actuación de 253.2 ha.; categorización de 9 colonias como Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento en una área de 351.3 ha. y definición de 8 corredores urbanos exclusivos para promover la construcción de vivienda en 126.6 ha., en los que se podía incrementar el número de niveles hasta construir 4 o 6 máximos de altura.

Cuadro 25. Colonias donde aplica la Norma General de Ordenación N° 26

Nombre de Colonia	Superficie (Ha)	Porcentaje
Álamos	108.3	42.7
Atenor Salas	10.9	4.3
Ermita	11.8	4.7
Josefa Ortiz de Domínguez	7.1	2.8
Miravalle	13.7	5.4
Moderna	54.3	21.4
Niños Héroe de Chapultepec	34.4	13.6
Residencial Emperadores	12.9	5.1
Total	253.2	100.0

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, versión 1997.

Cuadro 26. Colonias con Área de Actuación con Potencial de Reciclamiento

En las que se permiten hasta 6 niveles máximos	Superficie (Ha)	En las que se permiten hasta 4 niveles máximos	Superficie (Ha)
San Simón Ticumac	60.1	8 de Agosto	11.5
Nativitas	56.5	San Pedro de los Pinos	91.0
Independencia	41.2	Nonoalco	53.8
Periodistas	9.5	Total = 351.3 ha	
Américas Unidas	24.5		
Del Lago	3.3		

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, versión 1997.

Cuadro 27. Corredores exclusivos para vivienda

Corredores	Superficie (Ha)
Adolfo Prieto	22.8
Augusto Rodin	3.1
Bélgica	9.4
Concepción Béistegui	16.8
Luz Saviñón	16.4
Miguel Laurent	18.1
Petén	20.2
Pitágoras	19.7
Total	126.6

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, versión 1997.

Cabe señalar que el mayor número de acciones se concentró en las colonias: Nápoles; Álamos; Del Valle Centro; San Pedro de los Pinos; Niños H. de Chapultepec; Independencia; Portales; San Simón Ticumác; Narvarte; Santa María Nonoalco; Santa Cruz Atoyac; Piedad Narvarte; del Valle Sur; Moderna; Del Valle Norte; resultando al año 2004 la emisión de autorizaciones de construcción para 14,331 viviendas por lo que se tienen 45,000 habitantes beneficiados. De esta población, se estima que el 75% corresponden a nuevos residentes que representan el repoblamiento en la Delegación Benito Juárez y el porcentaje restante, a vecinos que se retienen en la zona.

En síntesis, la Delegación Benito Juárez como una de las cuatro delegaciones en Ciudad Central y con una ventaja comparativa innegable respecto a los servicios, infraestructura y satisfactores básicos, ha sufrido fenómenos diversos en materia de su ocupación territorial pero no es sino a partir del año 2001 en que se generan carteras atractivas y mejores condiciones de crédito para el sector de la construcción, privilegiando así el uso habitacional con respecto a servicios y comercios, considerando además el envejecimiento del parque habitacional y las marcadas tendencias de subocupación.

Sin embargo, se mantiene el deterioro progresivo de las condiciones habitacionales de los sectores sociales que quedan fuera del mercado inmobiliario porque en la dinámica de edificación departamental la primera causa agravante es que, en términos absolutos, se estima que los promotores de vivienda de interés social sólo absorbieron el 20% de las acciones mientras que el 80% restante corresponde a la iniciativa privada y particulares, y la segunda causa, es que no se generaron mecanismos adecuados de control en cuanto al precio de venta de dicha vivienda, la cual se comercializó a un precio mayor a los parámetros establecidos en el mismo Programa Delegacional, limitando el acceso a los estratos socioeconómicos de población que en teoría eran los receptores directos del beneficio de la normatividad establecida.

1.2.7 Asentamientos Irregulares.

En la Delegación Benito Juárez no se detectaron ni predios ni inmuebles de propiedad pública o privada invadidos.

1.2.8 Reserva Territorial

Actualmente existen un total de 530 lotes baldíos con una su superficie de 23.85 ha., que equivalen a menos del 1% del total de la Delegación y se ubican principalmente en las Colonias Albert, Residencial Emperadores, Postal, San Juan y Mixcoac.

Cuadro 28. Lotes Baldíos ubicados en la Delegación Benito Juárez

N°	Colonias	N° de Lotes Baldíos	Superficie (M ²)
1	Acacias	14	3,936
2	Actipan	6	2,035
3	Álamos	17	7,575
4	Albert	11	7,227

N°	Colonias	N° de Lotes Baldíos	Superficie (M ²)
5	Américas Unidas	5	2,252
6	Ampliación Nápoles	3	793
7	Atenor Salas	6	1,046
8	Centro Urbano Presidente Alemán	0	0
9	Ciudad de Los Deportes	8	2,446
10	Crédito Constructor	4	1,089
11	Del Lago	1	220
12	Del Valle Norte	24	16,830
13	Del Valle Centro	35	18,106
14	Del Valle Sur	35	17,213
15	Ermita	3	1,143
16	Extremadura Insurgentes	8	2,367
17	Pedro María Anaya	8	8,445
18	Independencia	8	2,028
19	Insurgentes Mixcoac	15	7,827
20	Insurgentes San Borja	3	1,913
21	Iztaccíhuatl	1	197
22	Josefa Ortiz de Domínguez	2	273
23	Letrán Valle	27	8,795
24	María del Carmen	2	308
25	Merced Gómez	3	1,345
26	Miguel Alemán	0	0
27	Miravalle	6	1,472
28	Mixcoac	16	8,649
29	Moderna	1	246
30	Nápoles	20	7,342
31	Narvarte Oriente	27	11,761
32	Narvarte Poniente	21	7,690
33	Nativitas	7	1,513
34	Noche Buena	1	512
35	Nonoalco	9	2,000
36	Niños Héroe de Chapultepec	8	2,291
37	Ocho de Agosto	2	1,731
38	Periodista	0	0
39	Piedad Narvarte	4	2,409
40	Portales Norte	17	4,745
41	Portales Sur	22	8,417
42	Portales Oriente	4	1,227
43	Postal	4	6,119
44	Residencial Emperadores	8	7,320
45	San José Insurgentes	11	3,801
46	San Juan	10	6,653
47	San Pedro de Los Pinos	13	3,407
48	San Simón Ticumac	15	4,127
49	Santa Cruz Atoyac	20	13,110
50	Modulo Social Las Flores	4	806
51	Tlacoquemécatl Del Valle	12	7,805
52	Unidad Habitacional Esperanza	0	0
53	Vértiz Narvarte	5	343
54	Villa de Cortés	2	359
55	Xoco	12	7,272
56	Zacahuitzco	0	0
Total		530	238,535

Fuente: Levantamiento en campo 2003

1.2.9 Conservación Patrimonial

Las 11 zonas patrimoniales localizadas en la Delegación Benito Juárez corresponden a los pueblos y barrios que existían antes de la llegada de los Españoles y que a pesar de la intervención, conservan parte de su origen y estilo de arquitectura.

Zonas Patrimoniales en la Colonia de San Pedro de los Pinos: la primera se integra por sólo una manzana delimitada por Av. 1 (W), Calle 7 (N), Av. 2 (E) y Calle 9 (S); con un total de 22 predios de los cuales el 59 % (13 predios) cuentan con uso habitacional, el 27% (6 predios) con habitacional mixto y el 14% restante corresponde a un predio de servicios de comunicaciones, otro con uso industrial y el tercero, al predio de la Iglesia de San Pedro de los Pinos. Presenta presiones de cambios en el uso del suelo por comercios y servicios, por las condiciones de accesibilidad que le proporciona la Calle 9.

Una segunda zona en la Colonia es la conocida como La Pirámide, la cual esta integrada por cuatro manzanas en el extremo sur-poniente de la colonia, delimitadas por Calle 20 (N), Av. 1° de Mayo (E), Calle 22, Av. De los Pinos y Calle 23 (S) y Boulevard Adolfo López Mateos (W). Cuenta con 58 predios de los cuales el 88% (51 predios) es de uso habitacional y 12% restante, corresponde a un predio con uso habitacional mixto (con comercios en planta baja); dos predios con servicios de cultura (Zona Arqueológica “La Pirámide”. S. XV); dos con uso industrial; un predio con comercio y otro con uso de abasto.

La zona arqueológica presenta una falta de integración de la imagen urbana de origen prehispánico y su accesibilidad es limitada; carece de una identidad que propicie una clara orientación y canalización hacia el acceso principal del conjunto arqueológico y el estado actual de deterioro, se genera a partir del impacto del equipamiento existente y las condiciones de comunicación que genera el Distribuidor Eje 5 Sur San Antonio y el Boulevard Adolfo López Mateos.

Zona Patrimonial de la Colonia San Simón Ticumac: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Simón Ticumac establece como Área de Conservación Patrimonial exclusivamente el área de la Iglesia de San Simón Ticumac, delimitada por la Av. 13 (N); Mario Rojas Avendaño (E), Calzada San Simón (S) y el lote marcado con el número 129 de la Calzada San Simón y el lote 124 de la Av. 13 (W); y las presiones de cambios del uso habitacional al comercial y de servicios, se localizan básicamente en las porciones Norte y Sur adyacentes a la Parroquia por las condiciones de comunicación que le generan el Eje Central Lázaro Cárdenas, la Calzada de Tlalpan, Av. San Simón y Av. Antonio Rodríguez.

Zona Patrimonial de las Colonias Santa Cruz Atoyac – Módulo Social las Flores: esta zona se integra por 5 manzanas delimitadas por las Av. s Municipio Libre (N); Tenayuca (E); General Emiliano Zapata (S); Av. 5 de Mayo (W). El total de predios que integran a la zona es de 44, de los cuales el 52% (23 predios) cuentan uso habitacional; el 16% (7 predios) con uso mixto y el 32% (14 predios) con uso industrial; también presenta fuertes presiones al cambio de uso habitacional a comercial y de servicios, en las porciones Norte y Sur adyacentes por las condiciones de comunicación que generan el Eje 7 Sur Municipio Libre y el Eje 7A Sur Gral. Emiliano Zapata.

Zona Patrimonial de la Colonia Xoco: integrada por 5 manzanas ubicadas en las Av. Popocatepetl (N); San Felipe, Puente Xoco, y San Felipe (E); Av. Río Churubusco (S); Puente de Xoco, Mayorazgo – Higuera y Mayorazgo de Solís (W), cuenta con 152 predios de los cuales el 74% son de uso habitacional; el 5% mixto; 5% son baldíos; 4% con usos educativos y el 6%, de industria y oficinas. La presión de cambio de uso del suelo se deriva del comercio y los servicios alrededor de las instalaciones del Banco Bilbao Vizcaya (BBV), Plaza Coyoacán y la Cineteca Nacional y las condiciones de comunicación que le proporcionan el Circuito Interior Av. Río Churubusco y Av. Universidad y Av. Coyoacán.

Zona Patrimonial de la Colonia Tlacoquemécatl del Valle: la integran dos parques, el Tlacoquemécatl que se encuentra limitado por las Av. Pilares (N); Adolfo Prieto (E); Tlacoquemécatl (S) y Moras (W), y el de San Lorenzo, delimitado por la manzana que conforman Magnolias (N); Fresas (E); San Lorenzo (S); y Manzanas (W). Los dos predios son propiedad del Gobierno del Distrito Federal y deberán mantener el mismo uso conforme lo señala el Art. 3° de la Ley de Desarrollo Urbano y la imagen urbana modernista que presentan, no integra el valor del poblado de origen prehispánico.

Zona Patrimonial de las Colonias San José Insurgentes y Merced Gómez: se encuentra integrada por 4 manzanas limitadas por las calles: Cifuentes (N); Sagredo (E); M. Herrera (S); y Av. Revolución (W); cuenta con 60 predios de los cuales el 70% tienen uso habitacional, el 8% mixto y el 6%, industria y talleres. También presenta una fuerte presión al cambio del uso de suelo existente a comercial y de servicios debido principalmente por la Av. Revolución y cabe señalar, que diversos inmuebles catalogados en las manzanas que colindan con Saturnino Herrán, no se incluyen en el polígono delimitado en el Programa Delegacional 1997.

Zona Patrimonial de la Colonia Mixcoac: la zona se integra por 33 manzanas delimitadas por Chilpa y Sarto (N); Av. Revolución (E); C. Arciniega (S); Boulevard Adolfo López Mateos (W). Esta área contiene 651 predios y el uso habitacional representa el 59%, el 16% el uso mixto, el 6% los de comercios; el 4% de oficinas y el 2% de baldíos y en este caso, el factor que origina la presión en el cambio del uso del suelo de carácter comercial y de servicios se deriva por la influencia del equipamiento existente y las condiciones de comunicación que propicia la Av. Revolución, Molinos y Benvenuto Cellini.

Zona Patrimonial de la Colonia San Juan: integrada por 9 manzanas con un total de 336 predios, delimitados por Holbein, Augusto Rodin, Calz. Porfirio Díaz, Corot, Rubens (N); Av. de los Insurgentes Sur (E); Empresa (S) y Patriotismo (W); el uso predominante es el habitacional con el 77%, mientras que el 26% es de uso mixto; el 13% de oficinas; el 9% de educación; el 8% son de industria; y el 5% de baldíos. La tendencia a la transformación de los usos del suelo la originan las condiciones de comunicación que propicia el Circuito Interior Av. Revolución, Circuito Interior, Av. Patriotismo, Eje 7 Sur Extremadura, Holbein y Augusto Rodín.

Zona Patrimonial de Colonia Extremadura Insurgentes: la zona esta integrada por 9 manzanas; 2161, predios que se localizan en Calz. Porfirio Díaz, Corot y Rubens (N); Av. de los Insurgentes Sur (E); Empresa (S); Augusto Rodín (W) y el uso actual del suelo es habitacional en el 78%, uso mixto en 7%, comercios en el 3%; oficinas en el 3% y los baldíos representan el 3%. La fuerte presión al cambio del uso habitacional a comercial y de servicios se origina por la influencia del equipamiento existente y las condiciones de comunicación que propician las Av. Augusto Rodín, Porfirio Díaz, Av. de los Insurgentes y el Eje 7 Sur Extremadura. También incluye diversos inmuebles catalogados y situados en la colindancia Sur del Parque Hundido, que no se encuentran dentro del perímetro del polígono señalado en el Programa Delegacional 1997.

Zona Patrimonial de la Colonia Insurgentes Mixcoac: integrada por 30 manzanas delimitadas por Empresa (N); Av. de los Insurgentes Sur (E); Av. Río Mixcoac (S); y Av. Revolución (W); incluyen 572 predios con el 68% habitacional, 9% con uso mixto, 5% de oficinas, 4% de comercios, 4% de educación y el 2% restante, de baldíos; adicionalmente se regula por la normatividad establecida por un Programa Parcial y su problemática específica, es que se encuentra delimitada por vialidades conflictivas y la tendencia del cambio de usos de suelo es de habitacional a comercio y servicios

Zona Patrimonial de la Colonia Niños Héroes de Chapultepec: esta zona se integra por sólo una manzana y cuenta con dos predios delimitados por Av. Niños Héroes de Chapultepec (N); Cerrada M. Negrete (E); Galicia (S); y Eje Central Lázaro Cárdenas (W).

Cabe destacar que de acuerdo al acervo histórico patrimonial del INAH existen inmuebles catalogados en 12 colonias de la Delegación, siendo los más importantes los localizados en Insurgentes Mixcoac (36 inmuebles), San Juan (34 inmuebles) y Mixcoac (20 inmuebles); de los cuales el 30% fueron construidos a partir del siglo XVI al XVIII y el 70% restante, en el último cuarto del siglo XIX y a principios del siglo XX. Adicionalmente, existe otra clasificación de los inmuebles catalogados por el INBA (77 inmuebles) y por la SEDUVI (111 inmuebles), que suman un total de 188 inmuebles.

En síntesis, la problemática en general de las zonas patrimoniales en la Delegación Benito Juárez refiere una imagen urbana en proceso de deterioro, ausencia de elementos de arquitectónicos y urbanos de identidad que determinen su valor histórico, arqueológico, tradicional y cultural, detectándose en todas ellas presiones de cambios en el uso del suelo por sus características de alta accesibilidad de las vialidades que las delimitan.

1.2.10 Paisaje Urbano

La publicidad ha constituido un medio de difusión imprescindible en los procesos de promoción, comercialización y distribución de productos, bienes y servicios en la ciudad, a través de los canales tradicionales (radio, prensa y televisión), mediante el aprovechamiento de estructuras edificadas en suelo urbano y en suelo de conservación, y más recientemente, vía internet, entre otros medios.

En el Distrito Federal ha proliferado la distribución e instalación de todo tipo de anuncios durante los últimos años, en particular de autosoportados, de azotea y en muros de colindancia, comúnmente conocidos como “espectaculares o panorámicos”. La Delegación Benito Juárez destaca en la actualidad con respecto a las 16 demarcaciones, por la cantidad y concentración de anuncios instalados en los laterales de inmuebles privados o públicos localizados a lo largo de los aproximadamente 500 kilómetros de vías primarias y secundarias existentes, así como en bienes muebles emplazados en la vía pública, en un contexto determinado por los 600,000 viajes diarios generados o atraídos por la evolución de las actividades comerciales, de servicios y manufactureras y las facilidades ofertadas por la presencia de equipamientos con cobertura regional y metropolitana y por el nivel de ingresos de un amplio sector de su población, con elevado potencial de compra y consumo.

Esta dinámica publicitaria ha motivado cambios tendientes a modificar, alterar y deteriorar el paisaje urbano en la Delegación Benito Juárez, debido a la presencia de elementos discordantes con el perfil urbano y a la tipología arquitectónica predominante en cuanto a estructuras, formas, materiales, texturas, colores y proporciones. A ello ha contribuido de manera destacada la actuación conjunta o individual de publicistas, anunciantes y propietarios o poseedores de inmuebles, al incumplir con las disposiciones de los ordenamientos vigentes, tanto en el medio urbano en general como en zonas e inmuebles de conservación patrimonial.

El incumplimiento a la normatividad vigente incide en todas las etapas y todos los aspectos vinculados con la gestión, distribución y colocación de anuncios, destacándose lo siguiente: persistencia en la instalación sin autorización de la autoridad competente, la cual en ocasiones es obtenida mediante la presentación de documentación apócrifa o de dudosa calidad; la instalación se efectúa en inmuebles con uso de suelo o zonificación distinta a la permitida, como en inmuebles con zonificación habitacional (H), sujetos a reglas y procesos administrativos y fiscales diferentes a los establecimientos mercantiles; las dimensiones de las carteleras y la altura de los anuncios excediendo los parámetros permitidos; la distancia entre anuncios es inferior a la permitida; con frecuencia los anuncios y sus elementos constitutivos invaden la vía pública o las propiedades colindantes; en un mismo soporte o estructura se fijan carteleras adicionales en doble altura y sobre un mismo plano o se realiza en áreas prohibidas como inmuebles aledaños a vías de acceso controlado (Anillo Periférico, Circuito Interior, Viaducto Miguel Alemán y Calzada de Tlalpan), en las Zonas Patrimoniales de la Colonias San Pedro de los Pinos, Mixcoac, Extremadura Insurgentes e Insurgentes Mixcoac o en áreas restringidas resultantes de la presencia de inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) o registrados por la SEDUVI.

Adicionalmente, destaca el riesgo que la colocación de anuncios en edificios altos representa para la ciudadanía, en especial durante la temporada de vientos y precipitaciones pluviales, cuando se incrementa la factibilidad de riesgo ante la falta o insuficiencia de mantenimiento de las estructuras de los anuncios existentes, o bien, durante la incidencia de movimientos sísmicos, de particular importancia en edificaciones situadas en el 40% de la Delegación considerada como de “peligro sísmico”; cabe señalar que la caída total o parcial de anuncios, a la fecha, no ha ocasionado pérdida de vidas humanas, pero el riesgo se mantiene latente para la población, transeúntes y conductores de automóviles en particular.

En otros aspectos, destaca la evasión por el pago de derechos que deberían cubrir los distintos agentes corresponsables en la instalación de anuncios, pero sobre todo la convivencia de publicistas, anunciantes y propietarios por atentar contra el derecho de habitantes y población flotante en general por disfrutar de un entorno con calidad paisajística visual.

En el marco de las irregularidades observadas en materia de anuncios y publicidad exterior, la SEDUVI en un esquema de participación interinstitucional a escala del Gobierno del Distrito Federal, ha instrumentado y ejecutado un importante programa de retiro de anuncios en sitios no autorizados, con prioridad en Anillo Periférico tramo San Antonio-Barranca del Muerto, con un total aproximado de 300 anuncios retirados a la fecha, mismo que se prevé continuar sobre los tramos Barranca del Muerto-San Jerónimo y San Antonio-Las Palmas, con lo cual se liberará de anuncios autosoportados y de azotea a inmuebles laterales de Anillo Periférico correspondiente a las Delegaciones Benito Juárez, Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo.

El paisaje urbano de la Delegación también es afectado por la concentración, diversidad y la falta de mantenimiento del mobiliario urbano existente y la ocupación del comercio informal en la vía pública, el deterioro de la nomenclatura y de las áreas jardinadas tanto en los camellones como en las banquetas, en particular en los corredores urbanos, las zonas de conservación patrimonial, así como en los puntos de intercambio modal y centros de transferencia modal.

La ocupación indiscriminada de la vía pública, genera conflictos entre los ocupantes y el peatón; en ocasiones, el grado de saturación de las aceras, sobre todo en cruces atractivos por la confluencia de personas, obliga al peatón a desplazarse sobre el arroyo vial, con el consecuente riesgo que ello representa para su integridad física; en otras, la construcción de casetas de vigilancia y la instalación de plumas, por particulares y sin autorización, obstruye los desplazamientos peatonales y limita la libre circulación de vecinos; además, el uso inadecuado de energía eléctrica por el comercio informal, incrementa el grado de riesgo para el transeúnte; a esta problemática contribuye también el incremento de las zonas jardinadas, la instalación de obstáculos y la consiguiente reducción de la sección de desplazamiento peatonal, en un intento de particulares y de comerciantes establecidos, por tratar de impedir el emplazamiento y la ampliación del comercio informal y de las consecuencias que conlleva.

No obstante las medidas en proceso, es de importancia primordial prever la actualización de los ordenamientos vigentes y de los mecanismos para fortalecer la coordinación interinstitucional, a fin de reglamentar, reorientar y reordenar la actividad publicitaria prevaeciente y la tendencia en materia de mobiliario urbano, de rescatar, preservar y mejorar la calidad del paisaje urbano de la ciudad, de sus barrios y de sus zonas de conservación patrimonial, de recobrar la función y la finalidad de la vía pública, en beneficio del derecho de la comunidad por observar, apreciar y disfrutar de un entorno armónico placentero a la vista, a los sentidos y a la convivencia colectiva y por consiguiente elevar la calidad de vida de la comunidad, en correspondencia con el Bando 19 referente al "Plan de Recuperación de la Imagen Urbana" de la Ciudad de México.

1.2.11 Medio Ambiente

Contaminación Atmosférica

Este aspecto en la Ciudad de México ha venido aumentado con el crecimiento mismo de la ciudad y el de su población, los procesos en la industria y los transportes necesarios para el traslado de sus habitantes, con el fin de reconocer las afectaciones en la población, la Secretaría de Salud ha establecido un proceso de evaluación de la calidad del aire, tomando como parámetro de este análisis las Normas publicadas en el Diario Oficial de la Federación en diciembre de 1994, definiendo por cada contaminante el tiempo máximo de exposición permisible. Los elementos contaminantes atmosféricos de mayor impacto para la población se mencionan a continuación:

Ozono (O_3): actualmente toda la Zona Metropolitana del Valle de México rebasa prácticamente todos los días del año la Norma de ozono en toda el área urbana; lo que permite aseverar que el 100% de la población se ve expuesta a concentraciones superiores a la Norma establecida (0.11 p.p.m.), por una o más horas diariamente, lo que genera afectaciones graves en las mucosas de sus habitantes y en individuos asmáticos. Sobre los Compuestos Orgánicos Volátiles (COVS), precursores del Ozono, en la Delegación se generan 1,523.88 Tons./año, contribuyendo con el 4.98% del generado a ese mismo nivel.

Monóxido de Carbono (CO): el origen más importante se debe a la combustión incompleta y al nivel de afinación de los vehículos automotores, agudizándose en la Zona Metropolitana del Valle de México, por existir un porcentaje menor de oxígeno en la atmósfera (23%), en relación con el presentado a nivel del mar. La exposición a este contaminante es muy severa, aunque no rebase el índice de la Norma en los análisis de la calidad del aire, dado que éste se presenta en microambientes (calles con intenso tránsito vehicular), generando graves trastornos en angina y enfermos de la arteria coronaria.

En la Delegación Benito Juárez este contaminante específicamente comprende a todos los medios de transporte que mediante la combustión interna de sus motores generan los contaminantes antes mencionados; entre estos se encuentran los taxis y microbuses y autobuses de pasajeros Ex-R 100 que inciden en la Delegación. Sin embargo, la principal fuente de contaminante atmosférico la generan los vehículos automotores que se han incrementado considerablemente en los últimos años, creando conflictos viales especialmente en Anillo Periférico, Av. Patriotismo, Av. Revolución, Av. de los Insurgentes, Viaducto Miguel Alemán, Calzada de Tlalpan y Circuito Interior Av. Río Churubusco, así como, en toda la red vial primaria.

Plomo (Pb): su principal fuente de emisión son los vehículos automotores, donde aproximadamente el 70% del plomo de la gasolina se emite a la atmósfera; su concentración en el aire disminuyó notoriamente, como consecuencia a las sucesivas formulaciones en la gasolina, la cual ha variado su contenido de plomo, abatiendo en 1987 su índice a menos del 50% del registrado en 1982 por lo que ahora se mantiene por debajo de la Norma.

Este contaminante guarda su territorialización coincidente con la generación del Monóxido de Carbono (CO), dado que corresponde a la misma fuente que lo genera. Según el Programa de Protección Ecológica vigente, aproximadamente el 85% de la contaminación atmosférica proviene de vehículos automotores (fuentes móviles); el 15% se debe a deficiencias en los procesos productivos y/o sin instalaciones de equipos anticontaminantes.

Como una información complementaria sobre los contaminantes atmosféricos, la Dirección General de Prevención y Control, mediante la Red Automática de Monitoreo Atmosférico, refiere que en la Delegación Benito Juárez, al año se generan entre 10 y 100 Toneladas de Óxido de Nitrógeno (Nox), y entre 50 y 100 Toneladas de Óxido de Azufre (Sox), haciendo notorio, que la generación de los contaminantes va siendo de un grado de menor a mayor en la medida que se va desplazando de la zona Sur al centro.

Contaminación por Ruido

Es una de las causas graves de la problemática ambiental, cuyas fuentes emisoras son múltiples y variadas, van desde las industriales, centros de diversión, pero son particularmente críticos los registrados en zonas de intenso tráfico vehicular como es el caso de las Av. s: Periférico; Revolución, Patriotismo; Insurgentes; Universidad; División del Norte; Calzada de Tlalpan; Plutarco E. Calles; Viaducto Miguel Alemán; Circuito Interior y todos los Ejes Viales, que pueden provocar en la población residente trastornos irreversibles en su capacidad auditiva, así como un estado de ansiedad que genera enfermedades en el aparato digestivo, circulatorio y del sistema nervioso.

Contaminación del Agua

-Por el uso doméstico: dado que en la Ciudad de México no se cuenta con un servicio de drenaje repartido entre aguas grises (aseo personal) y aguas negras (aseo doméstico general y sanitarios), las afluentes se vierten dentro de un mismo caudal (674.28 lts./seg. promedio) y cuyos contaminantes más frecuentes son: materia orgánica; limpiadores líquidos y sólidos; detergentes; jabones; desinfectantes; blanqueadores y colorantes.

-Por el uso industrial: el agua potable utilizada en la industria es contaminada en su mayoría por las materias primas usadas en sus procesos o por sustancias resultantes a consecuencia de los mismos.

-Por el uso en servicios: el agua potable utilizada para la prestación de servicios dentro de la Delegación, es contaminada en su mayoría por materia orgánica; detergentes; blanqueadores; colorantes; aceite; jabones; solventes; grasas; desinfectantes; tintes y aceites minerales.

-Por el uso en comercios: los contaminantes principales que están presentes en el agua usada en estas actividades son materia orgánica; detergentes; jabones; grasas y aceites y desinfectantes.

Desechos Sólidos

El acelerado proceso de urbanización, el crecimiento industrial y la modificación de los patrones de consumo, han originado un incremento en la generación de residuos sólidos y se carece de la suficiente capacidad financiera y administrativa para dar un adecuado tratamiento a estos problemas.

La generación de residuos sólidos se ha incrementado en las últimas tres décadas en casi siete veces; sus características han cambiado de biodegradables, a elementos de lenta y difícil degradación. Del total generado, se da tratamiento al 5% y la disposición final de un 95% se realiza en rellenos sanitarios, lo que significa que el problema de los residuos sólidos debe ser resuelto de manera integral, con la participación de las autoridades, industriales y de la sociedad en general. En la Delegación se "producen 491.060 toneladas diarias de residuos sólidos"¹¹, lo que corresponde 4.30% del total del Distrito Federal.

¹¹ Fuente: Indicadores Delegacionales, Dirección General de Servicios Urbanos, Enero de 1997.

Los tiraderos clandestinos que existen en la Delegación se encuentran en distintas áreas y zonas donde en la mayoría de los casos se debe a que el carro de recolección no pasa continuamente, aunado a la falta de conciencia ciudadana que arroja a los cauces abiertos, zanjas, lotes baldíos, banquetas y camellones, como sitios predilectos para depositar la basura, provocando una fuerte contaminación ambiental (malos olores y proliferación de roedores) y visual.

Áreas Verdes y Espacios Abiertos

La delegación cuenta con 106.4 ha. de espacios abiertos que representan aproximadamente el 4% del territorio y que dan una relación de 2.8 m²/habitante. Los espacios abiertos más importantes por sus dimensiones son los Parques: Francisco Villa (de los Venados), Luis G. Urbina (Hundido), Miraflores, Piombo, Esparza Oteo, De las Américas, Pilares, Del Conde, Tlacoquemécatl, Las Arboledas, Pascual Ortiz Rubio, Acacias, Miguel Alemán, el de las Colonias Moderna y Villa de Cortés; las Plazas Orozco y Jorge Dimitrov; los Jardines Manuel C. Rejón y Santiago F. Xicoténcatl.

Las Áreas de Valor Ambiental están conformadas por los grandes parques ya que no existen zonas de reserva ecológica; destacándose por sus dimensiones y arraigo entre la población de la Delegación, el Parque Francisco Villa, mejor conocido como Parque de los Venados, en la colonia Portales Norte y el Parque Luis G. Urbina, conocido como Parque Hundido, ubicado en Extremadura Insurgentes.

1.2.12 Riesgos y Vulnerabilidad

Zonificación geotécnica

La demarcación ocupa 2,663 ha, de las cuales, conforme a la zonificación geotécnica del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, aproximadamente el 40% de su superficie se ubica en la Zona Lacustre, porción Nororiente de la demarcación, 50% se ubica en Zona de Transición, en su porción central y Sur, mientras que el restante 10% se ubica dentro de la zona de lomas, en su extremo Poniente. La Delegación se encuentra en una zona semiplena, con pendiente del terreno entre 0 y 5% que levanta hacia su extremo Poniente, la elevación promedio de la demarcación es de 2,250 msnm. Es nulo su desarrollo de escurrimientos a cielo abierto, no contiene canales antrópicos, ni vasos reguladores de aguas pluviales.

Elementos de Riesgo de Origen Geológico

La unidad litológica más antigua que aflora en la Delegación es la Formación Tarango, misma que se ubica en la zona de lomas. Se conforma por rocas volcánicas suaves, como son tobas limosas, arenosas y arenolimosas (mejor conocidas como tepetates) y horizontes de arenas pumíticas, cuyo comportamiento geomecánico es semejante al de suelos muy firmes, no deformables o poco deformables. Esta unidad litológica se cubre con sedimentos de playa y lacustres. Su comportamiento físico es de suelos muy blandos y altamente deformables.

Por su parte, la zona de transición corresponde con un depósito de playa lacustre, que incluye arenas, gravas y cantidades menores de limos y arcillas, su comportamiento geomecánico es semejante al de un suelo firme, poco deformable. Por otro lado, De Cserna, investigador del Instituto de Geología, interpreta la existencia de 3 fallas geológicas que cruzan el subsuelo de la Delegación, con orientación SW – NE, mientras que la Delegación reconoce la existencia de una estructura de este tipo cruzando la demarcación¹².

Elementos de Riesgo Sísmico

En virtud de que los eventos sísmicos inciden con mayores daños en la zona geotécnica lacustre, el 40% de la demarcación se encuentra en condición de peligro sísmico alto, razón por la cual se deben revisar viviendas y todo tipo estructuras, en especial las construidas antes de 1986, para establecer si cumplen con los lineamientos de seguridad estructural del Reglamento de Construcciones de Distrito Federal vigente y, en su caso, para emitir las recomendaciones e instrucciones necesarias a fin de que se refuercen las estructuras. El resto de la demarcación se encuentra en condición de peligro sísmico bajo a medio.

¹² De Cserna, Zoltan, et. al., 1987 (1988). Estructura Geológica, Gravimetría, Sismicidad y Relaciones Neotectónicas Regionales de la Cuenca de México. Bol. 104, Inst. de Geol., UNAM.

Elementos de Riesgo Volcánico

La demarcación se encuentra fuera de la Sierra de Chichináutzin - Ajusco, que es el campo volcanogénico activo más cercano, por lo tanto, no existen elementos técnicos para suponer la reactivación de actividad volcánica. Por otro lado, al encontrarse a 68 Km. de distancia promedio del Volcán Popocatepetl, aparato activo más cercano al Distrito Federal, la lluvia de cenizas, producto de una emisión violenta, tan sólo implicaría la caída de unos milímetros o sí acaso de centímetros de ceniza. En conclusión, de momento, el peligro volcánico de la Delegación Benito Juárez es bajo.

Fallas y Fracturas

A causa del hundimiento regional de la ciudad se ha producido una zona de agrietamientos que afecta a las colonias: Pedro María Anaya, Portales Sur, Portales Norte, Albert, Zacahuitzco, Álamos, Carmen, Nativitas y Postal, principalmente deteriorando pavimentos, tubería de agua y viviendas antiguas; en éstas se debe poner énfasis en el mantenimiento y mejoramiento de la estructura e instalaciones de los inmuebles, a fin de garantizar la seguridad de sus habitantes. Sin embargo, no existen evidencias fehacientes de que se traten de estructuras geológicas activas, es recomendable su exploración y monitoreo a fin de confirmar su nula actividad, ya que de existir y reactivarse, su movimiento implicaría daños a las viviendas, mobiliario urbano y obras de infraestructura.

Elementos de Riesgo de Origen Químico

Existen un total de 38 gasolineras, distribuidas en varias colonias, las cuales cuentan con un sistema de captación de fluidos para evitar fugas y algún accidente generado por las mismas, debiendo tomar en cuenta lo establecido en los manuales de seguridad y operación para su adecuado funcionamiento; debido a su ubicación inmediata a las áreas de concentración habitacional y de equipamientos relevantes.

Cuadro 29. Ubicación de Gasolineras en la Delegación Benito Juárez

Nº	Colonia: Ubicación (Calles)
1	Actipan: Av. de los Insurgentes Sur (María de la Luz Bringas y Oso)
3	Álamos: Eje Central (Soria y Cádiz; Calz. Del Obrero Mundial y Alfonso XIII) y Calz. de Tlalpan (Eje 4 Sur Xola y Aragón)
1	Albert: Av. Plutarco Elías Calles (Albert y Benito Juárez)
5	Del Valle Norte: División del Norte (Eje 3 Pte. Amores y Av. Coyoacán); Av. Coyoacán (Eje 4 Sur Xola y Providencia); Viaducto Miguel Alemán (Av. División del Norte y Av. de los Insurgentes); Viaducto Miguel Alemán (Casa del Obrero Mundial y Medellín) y Diagonal San Antonio (Eje 2 Poniente y Nicolás San Juan)
2	Del Valle Sur: Eje 7 Sur Félix Cuevas (Adolfo Prieto y Prolongación Bartolache) y Av. Universidad (Av. Popocatepetl y J Rodríguez Saro)
1	Letrán Valle: Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc (Av. División del Norte y Tenayuca)
2	Nápoles: Av. de los Insurgentes Sur (Georgia y Nebraska) y Dakota (Vermont y Colorado)
3	Narvarte Oriente: Prolongación Diagonal San Antonio (Caleta y Casas Grandes); Morena (Monte Alban y Dr. José M. Vértiz) y Av. Universidad (Peten y Luz Saviñón)
1	Narvarte Poniente: Eje Pte. Av. Cuauhtémoc (Torres Adalid y Anaxágoras)
3	Nonoalco: Circuito Interior Av. Revolución (Empresa y Van Dick; Murillo y Miguel Ángel Buonaroti y Holbein y Miguel Ángel)
1	Periodista: Cumbres de Maltrata (José Simón Bolívar y Ramos Millán)
1	Piedad Narvarte: Casa del Obrero Mundial (Av. Cuauhtémoc y Xochicalco)
1	Portales Norte: Calzada de Tlalpan (Ajusco y Presidentes)
2	Portales Sur: Calzada de Tlalpan (Pirineos y Bulgaria) y Av. Popocatepetl (Filipinas y Canarias)
1	San Pedro de los Pinos: Circuito Interior Av. Revolución (Calle 7 y Calle5)
1	Villa de Cortés: Calzada de Tlalpan (Luis G. Inclán y Diego Arenas Guzmán)
1	Iztaccíhuatl: Calzada de las Américas (Luis G. Inclán y Sorondo)
1	Vértiz Narvarte: Eje 6 Sur Ángel Urraza (Dr. Vértiz y Palenque)
1	Residencial Emperadores: Av. División del Norte (Dr. Vértiz y Petén)

N°	Colonia: Ubicación (Calles)
1	Miravalle: Av. Plutarco Elías Calles(Balsas y Pirineos)
1	San Pedro de los Pinos:Periférico López Mateos(Av. San Antonio y calle 20)
1	General Anaya:Eje 8 Sur Popocatépetl(Bruno Traven y Carrillo Puerto)
1	Acacias:Av. Coyoacán (Av. Universidad y López Cotilla)
1	Álamos:Coruña (Calzada de Tlalpan y Aragón)
1	Santa Cruz Atoyac: Eje 8 Sur Popocatépetl (Yácatas y cerrada de Yácatas)

Fuente: Dirección de Protección Civil de la Delegación Benito Juárez verificada en levantamiento de campo 2003.

En la Delegación Benito Juárez se localizan 192 empresas de transformación química (6.3% del total de empresas en el Distrito Federal), de las cuales 38 se consideran de importancia (19.79% del total de las empresas) y sólo 7, manejan diversos productos químicos que podrían presentar problemas de toxicidad en caso de liberarse, al considerarse su concentración en el ambiente y se localizan en la Calle 8 y Periférico, Colonia San Pedro de los Pinos; Av. Gabriel Mancera y Amores, Colonia Del Valle Sur; tres industrias en Av. Popocatépetl y la Calle de Sevilla, Repúblicas y Filipinas y la última entre Pirineos y Antillas, en la colonia Portales Sur; en Tokio y Presidentes de la colonia Portales Norte y la séptima, en el Eje 4 Sur Xola y la Calle Asturias.

En el caso de gasolineras, gaseras e industrias químicas es necesario considerar las disposiciones que establece la Ley de Protección Civil del Distrito Federal, particularmente en su Artículo 9, fracción VII, en el sentido de observar las normas de seguridad y de informar de manera oportuna y precisa a la autoridad sobre la inminencia y ocurrencia de una emergencia y, en su caso, asumir las responsabilidades legales a que haya lugar.

Del lado poniente del territorio delegacional existe un gasoducto que atraviesa de norte a sur por las colonias Mixcoac, Insurgentes Mixcoac, Nápoles, Santa Ma. Nonoalco, San José Insurgentes y San Pedro de los Pinos, por lo que en estas colonias se debe tener cuidado de no promover construcciones que impliquen perforaciones en las calles por donde pasa este y disponer de los dispositivos de emergencia que atiendan en caso de explosión. Asimismo, es conveniente tomar en cuenta las especificaciones que el Reglamento de Construcción determina en materia de comunicación y prevención de riesgos, para los predios aledaños al ducto, así como realizar estudios de impacto urbano pertinentes y monitorear las medidas de seguridad en el sentido de una constante vigilancia, mantenimiento y detección de fugas. Así como mantener una distancia aproximada de 25 metros de afectación en caso de explosión a ambos lados del gasoducto.

Elementos de Riesgo de Origen Hidrometeorológico

En la diversidad de riesgos, las de origen hidrometeorológico son las que más daños han acumulado a través del tiempo por su incidencia periódica en determinadas áreas de la Delegación, refiriendo fenómenos destructivos como inundaciones, granizadas, lluvias torrenciales, temperaturas extremas, tormentas eléctricas e inversiones térmicas.

Inundaciones

Considerándose como inundación al flujo o a la invasión de agua por exceso de escurrimientos superficiales o por la acumulación de agua en terrenos planos ocasionada por falta o insuficiencia de drenaje tanto natural como artificial, en la Delegación Benito Juárez existen 7 colonias con riesgo: Álamos, Del Valle, Nativitas, Portales, San Pedro de los Pinos, San Simón Ticumac y Nonoalco. En este sentido, se deben considerar los posibles conflictos viales que se pueden presentar en épocas de lluvia, además de la dificultad que representa para vehículos de emergencias como patrullas y ambulancias. Asimismo, el barrido de calles, tanto como el mantenimiento y desazolve del alcantarillado, es de vital importancia para evitar que las mismas se tapen con basura y tierra del propio ambiente. Adicionalmente se detectan 36 puntos con problemas de encharcamiento, destacándose los que se presentan en los cruces de la Calzada de Tlalpan con las calles de Napoleón, Ramos Millán, Cumbres de Maltrata, Av. Popocatépetl, Lourdes y Eje 6 Morelos y la Cordada.

Cuadro 30. Zonas con Problemas de Encharcamientos

N°	Colonia	Calle	Causa
D1	Álamos	Calz. de Tlalpan entronque con Viaducto Miguel Alemán.	Pozo indio provisional.
D2	Nativitas, Villa de Cortes, Iztaccíhuatl y Moderna	Calz. de Tlalpan (lado Oriente), desde Eje 5 Sur hasta la Calz. Santa Anita.	Insuficiencia de la red y hundimientos.
D3	Narvarte	Entre las calles Quebrada, Casas Grandes, La Morena y La Quemada.	Insuficiencia de la red.
D5	San Simón Ticumac	Entre las calles San Simón, Pról. Juan Escutia, Necaxa y Filipinas.	
D6	Ermita	Entre las calles República, Miraflores, Calz. Ermita Iztapalapa y Alambra.	
D7	Ermita y Portales	Calz. de Tlalpan Entronque con Circuito Interior Río Churubusco.	
D8	Álamos	Entre las calles Caleta, Simón Bolívar, Soria y Eje Central.	
D9	Portales	Entre las calles Eje 8 Sur, Filipinas, Vista Hermosa y Monrovia.	
D10	San José Insurgentes	Entre las calles Capuchinas, Av. de los Insurgentes Sur, Hermes, Mercaderes y Damas.	
D11	Mixcoac	Entre las calles Molinos, Av. Revolución, Los Echave y Anillo Periférico.	
D12	San Pedro de los Pinos	Entre las calles Eje 5 Sur, Av. Revolución, Andrés del Castagno y Anillo Periférico.	Debido a la bajada de aguas pluviales proveniente de la Deleg. Álvaro Obregón.
D13	Varias colonias	Entre Calz. de Tlalpan y Bolívar.	Revisar capacidad de bombeo, se proyecta construir la línea 10 del Metro.
D14	María del Carmen	Bretaña, Irolo y Zacahuitzco.	Al presentarse precipitaciones pluviales de regular intensidad se presentan encharcamientos en la zona.
D15	Nápoles	Av. Insurgente Sur Esq. Filadelfia.	Insuficiencia de los accesorios hidráulicos para captar el agua pluvial en lluvias de regular intensidad.
D16	Postal	Calle Galicia, entre Correspondencia y Xola.	Al presentarse precipitaciones pluviales de regular intensidad se presentan encharcamientos por la insuficiencia del colector No. 14.
D17	Portales	Alhambra, entre eje 8 Sur y Río Churubusco.	Al presentarse precipitaciones pluviales de regular intensidad se presentan encharcamientos en la zona por la insuficiencia del colector No. 22 y la caja de deflexión en Pirineos y Alambra.
D18	Miravalle	Paso a desnivel vehicular de Iztapalapa y Calzada de Tlalpan.	Problema debido a la insuficiencia del Colector No. 22 y de la planta de bombeo de Churubusco, provocando que al presentarse una lluvia de regular intensidad existan brotes de aguas negras.

N°	Colonia	Calle	Causa
D22	Portales	Av. Repúblicas, entre Bélgica y Balboa.	Insuficiencia del Colector No. 22 y de la planta de bombeo de Churubusco, provocan que al presentarse en la zona cualquier precipitación pluvial de regular intensidad existan brotes de aguas negras.
D24	Piedad Narvarte	Av. Pestalozzi, entre Obrero Mundial al Viaducto Miguel Alemán.	Insuficiencia de la red de drenaje.
D27	Miguel Alemán	Alicante Esq. Correspondencia.	Se requiere proyecto integral por problemas de insuficiencia de la descarga al colector 22.
D28	Miguel Alemán	Andalucía, entre Correspondencia y Eje 4 Sur.	Se requiere proyecto integral por problemas de insuficiencia de la descarga al colector 22.
D29	Nativitas	Bertha, entre calle Don Luis y Av. Lago.	Se requiere proyecto integral por problemas de insuficiencia de la descarga al colector 22.
D31	Zacahuitzco	Lourdes Esq. Bretaña.	Insuficiencia de la red.
D32	Portales	Alhambra, entre Necaxa y Víctor Hugo.	
D33	Portales	Entre las calles Necaxa, Saratoga, Víctor Hugo y Sevilla.	
D34	Portales	Víctor Hugo, entre Azores y Trípoli.	
D35	Tlacoquemécatl Del Valle	Av. Universidad, de Eje 7 Sur a Miguel Laurent.	
D36	Varias	Pasos peatonales No. 24, 23, 21, 20, 19, 18, 17 y 16 sobre Calz. de Tlalpan, entre Plaza Victoria y Viaducto Miguel Alemán.	

Fuente: Plan Integral de Infraestructura 2001- 2005 de la Delegación Benito Juárez, y Sistemas de Aguas de la Ciudad de México.

Elementos de Riesgo de Origen Sanitario – Ecológico

Es la situación caracterizada por la presencia en el medio ambiente de uno o más contaminantes en cantidades superiores a los límites humanamente tolerables, combinados en tal forma, que atendiendo a sus características y duración, en mayor o menor medida, causan un desequilibrio ecológico, y dañan la salud y el bienestar del hombre. Los principales agentes perturbadores son los siguientes: a) La alta producción de monóxido de carbono, de taxis, microbuses y vehículos particulares; b) Alta concentración de oxido de nitrógeno y azufre; c) La producción de residuos sólidos y d) La carencia de áreas verdes y espacios abiertos.

Elementos de Riesgo de Origen Socio - Organizativo

En este grupo de fenómenos se encuentran aquellas manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural, que se presenta como subproducto de la energía de la población al interactuar en la realización de sus diversas actividades cotidianas tales como el comercio y abasto y las concentraciones masivas de población:

-Comercio y Abasto: destacan 16 mercados públicos y los Centros Comerciales y tiendas de autoservicio departamentales tales como: Plaza Universidad, Plaza Coyoacán, Galerías Insurgentes, Conjunto Insurgentes y World Trade Center.

-Concentraciones Masivas de Población: las concentraciones masivas de población organizadas como actividades específicas de diversa índole, como eventos políticos, deportivos, manifestaciones, huelgas, carnavales, fiestas regionales, conciertos musicales, visita de figuras de renombre mundial y otros, representan un riesgo porque pueden llegar a generar algún desastre si no se dan las condiciones de seguridad necesarias para su realización tales como: organización, lugares apropiados en cuanto a capacidad, servicios de seguridad, construcción adecuada, etc.

-Educación y Cultura: la Universidad Panamericana, Universidad Simón Bolívar y Universidad Latinoamericana, Instituto Superior de Estudios Fiscales A. C. y Centro de Enseñanza de Mecánica Dental A. C. Además la Cineteca Nacional, Teatro Insurgentes, Teatro Julio Prieto, Teatro 11 de Julio, Poliforum Cultural Siqueiros, Zona Arqueológica y Casa de Cultura La Pirámide.

-Salud: Hospital General y de Urgencias de Xoco, el Centro Médico 20 de Noviembre, Hospital "General Darío Fernández" y Hospitales del IMSS.

-Equipamiento deportivo: Alberca y Gimnasio Olímpico Juan de la Barrera, Deportivo Benito Juárez, Estadio de Fútbol del Cruz Azul y Plaza de Toros México.

-Oficinas: World Trade Center, conjunto financiero Comercial Centro Insurgentes, Grupo financiero BBV, edificio de gobierno de la Delegación Benito Juárez, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), el Consejo Tutelar de Menores, Secretaría de Energía, Secretaría de Agricultura, Ganadería y Pesca (SAGARPA) y las oficinas del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR).

-Conjuntos Habitacionales: la densidad predominante en la Delegación es de 135 a 200 habitantes por hectárea, aunque existen colonias con densidades mayores, por lo tanto, con un grado mayor de vulnerabilidad ante la posibilidad de pérdidas civiles dado algún siniestro, tal es el caso de la colonia Américas Unidas, el Centro Miguel Alemán y las unidades habitacionales que cuentan con una densidad de población de 400 y más hab/ha. Cabe señalar que es obligación de los propietarios la implementación de un programa interno de protección civil, según el artículo 37 de la Ley de Protección Civil del Distrito Federal. Asimismo, el PGDUDF 2003 establece el diseño y operación de programas de información y capacitación a través de los medios informativos, para que la propia comunidad, junto con las autoridades, formen y operen programas de prevención y atención de emergencias, así como hacer del conocimiento de los ciudadanos los riesgos y posibles contingencias de su propia comunidad; esto en concordancia con la Ley de Participación Ciudadana y responsabilidad de la Delegación, realizar visitas de verificación a inmuebles con el fin de identificar las irregularidades en el cumplimiento de las medidas de seguridad, según la naturaleza y uso del mismo, y dictar nuevas medidas y acciones concretas para prevenir algún siniestro de conformidad con el Art. 50 de la Ley de Protección Civil del Distrito Federal.

1.3 Pronóstico

Tendencias

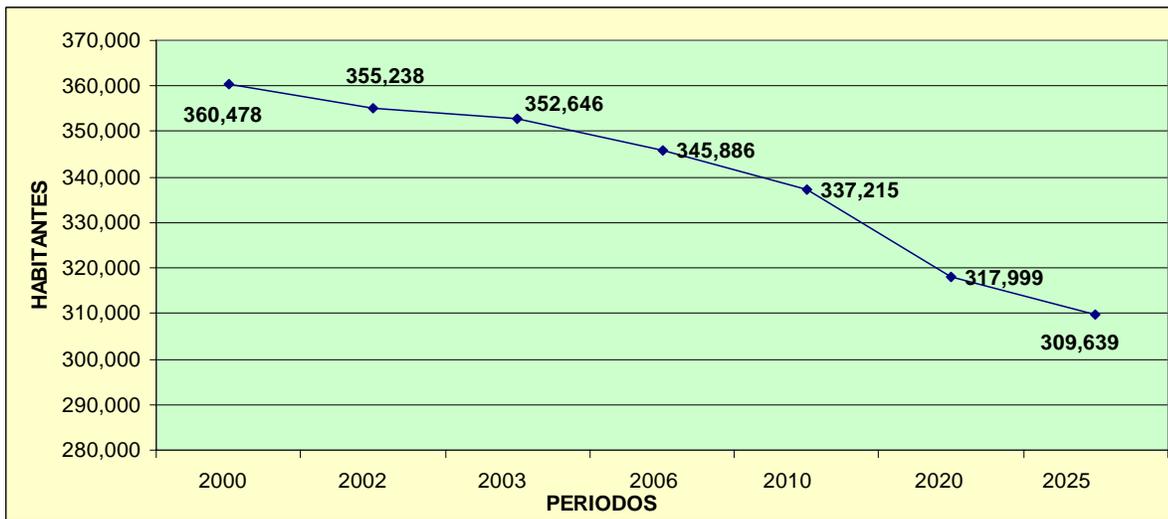
De acuerdo con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 y considerando que la tasa natural de crecimiento disminuirá según su tendencia histórica y tomando en cuenta que no se promueva y se impulsen programas de vivienda nueva para atraer nuevos pobladores, la población de la Delegación tendrá una disminución de poco más de 45 mil habitantes, al pasar de 355,238 habitantes en el 2002 a 309,639 habitantes en el 2025, según se puede apreciar a continuación.

Cuadro 31. Crecimiento de la Población (Escenario Tendencial)

Año	Población	Porcentaje con respecto al DF	Densidad Bruta hab/ha
2000	360,478 ¹	4.2	135
2002	355,238 ²	4.1	133
2003	352,646 ³	4.1	132
2006	345,886 ³	4.0	130
2010	337,215 ³	3.8	127
2020	317,999 ³	3.5	119
2025	309,639 ³	3.4	116

Fuente: ¹. XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. ² Proyección estimada con base al PGDUDF 2003. ³ PGDUDF 2003.

Gráfico 6. Escenario Tendencial de la Población 2000-2025



Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Proyección estimada con base al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003.

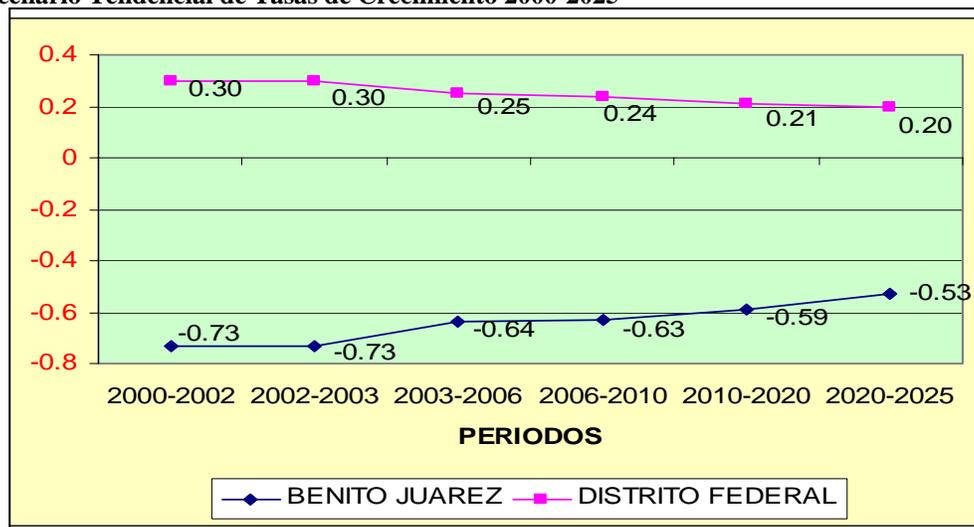
Sin embargo, el porcentaje de población respecto al total del Distrito Federal irá disminuyendo paulatinamente, en función del incremento poblacional global del propio Distrito Federal. En cuanto a la tasa de crecimiento permanecerá estable.

Cuadro 32. Tasas de Crecimiento (Escenario Tendencial)

Periodo	Benito Juárez	Distrito Federal
2000-2002	-0.73	0.30
2002-2003	-0.73	0.30
2003-2006	-0.64	0.25
2006-2010	-0.63	0.24
2010-2020	-0.59	0.21
2020-2025	-0.53	0.20

Fuente: Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003.

Gráfico 7. Escenario Tendencial de Tasas de Crecimiento 2000-2025



Fuente: Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003.

No obstante que la Delegación continuará disminuyendo su tasa de crecimiento poblacional respecto a la década de los 90's, ésta seguirá siendo en términos relativos mucho menor a la estimada para el Distrito Federal, dado que el impulso a la construcción de vivienda promueve el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza y se restringe el crecimiento de la mancha urbana hacia las demás Delegaciones. Es por ello que durante el periodo del 2000-2002, se construyeron un total de 4,901 viviendas, algunas de estas mediante la aplicación de la Norma 26.

De no instrumentar acciones acordes con la estrategia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial planteada: Continuará la tendencia de expulsión de población; La sustitución de usos habitacionales por comercios, oficinas y servicios, proseguirá; Persistirá el proceso de deterioro general del entorno urbano afectándose la calidad de vida de los habitantes de la Delegación; Continuará la degradación y destrucción de las zonas históricas y patrimoniales; Se incrementará el desaprovechamiento de la capacidad instalada de la infraestructura; El índice de servicio del equipamiento aumentará, en relación a la población, comparativamente al resto de las delegaciones; Se multiplicarán los desplazamientos innecesarios dentro del territorio del Distrito Federal y Se reducirá aún más el valor del suelo en algunas zonas.

Demandas Estimadas de Acuerdo con las Tendencias

De acuerdo PGDUDF 2003, la tendencia poblacional en Benito Juárez es continuar disminuyendo, por lo que llegará a una población de 309,639 habitantes en el año 2025, lo que provocará que las demandas del Escenario Tendencial sean menores. Sin embargo el Escenario Programático estima una población de 388,898 habitantes al mismo año, lo que significará un incremento de 28,420 habitantes con relación a la población del año 2000, lo que repercutirán en la demanda de vivienda y de servicios como producto de las acciones de repoblamiento, el fomento del arraigo de la población.

1.4 Disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano y otros instrumentos normativos y operativos que inciden en la Delegación

El PGDUDF 2003 señala a la Delegación Benito Juárez como parte de la Ciudad Central, en conjunto con las Delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza; su delimitación considera el proceso histórico de expansión urbana que tuvo la ciudad. Destacándose lo que fuera el primer casco urbano y donde actualmente se realizan las actividades de comercio y servicio más importantes de la entidad; considera la cantidad de redes de infraestructura básica y el equipamiento urbano acumulados en el tiempo, actualmente con gran parte de su capacidad subutilizada.

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

La distribución programática de la población del Distrito Federal parte del escenario de la pérdida de población de las delegaciones centrales y plantea revertir paulatinamente que de acuerdo a la tendencia actual y simultáneamente, reducir el alto crecimiento demográfico de las delegaciones en suelo de conservación.

Para que esto se cumpla resulta indispensable generar las condiciones que permitan una política intensiva de producción de vivienda en las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Ante esta problemática y tomando en cuenta los patrones de poblamiento de los últimos años, el Gobierno del Distrito Federal ha asumido la responsabilidad de dotar de una vivienda digna a las familias de escasos recursos económicos, a través de un programa que contempla la producción anual de cerca de 10 mil viviendas nuevas en las 4 Delegaciones referidas.

El suelo urbano se encuentra con un alto grado de saturación, salvo en las áreas destinadas a parques y espacios abiertos, por lo que se prevé que la vivienda que requiera el Distrito Federal podría ubicarse en los terrenos baldíos o subutilizados, en las zonas que permitan potenciar su utilización o en los predios con edificaciones deterioradas, en estado precario o de alto riesgo (a través de programas de sustitución de estos inmuebles previstos en las modalidades del Instituto de Vivienda del Distrito Federal), tal como sucede en el resto de las demarcaciones de la Ciudad Central.

Asimismo, los usos de comercio, servicios e industria se dirigirán hacia los corredores urbanos integrales que serán establecidos en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y bajo el enfoque de las políticas de reciclamiento y desarrollo.

Las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza ejercen una fuerte atracción para los viajes metropolitanos, como efecto de su posición central y de su grado de consolidación de infraestructura, comercio y servicios, registrando en conjunto el 37 % de los viajes metropolitanos. Esta movilidad se da en un 80% a través de transporte público como el metro, con 6 líneas, y el transporte concesionado de superficie.

En términos del equipamiento social (educación, salud, deporte, cultura y áreas verdes), el PGDUDF 2003 relaciona las zonas de habitación con los lugares donde la población realiza actividades sustantivas para su recreación social. Las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo disponen del 44.31% del equipamiento social del Distrito Federal, a pesar de que sólo albergan 14.21% de la población de la entidad.

Escenario Programático de Población

Para efectos del presente Programa Delegacional y con el fin de estimar la población que habrá en la Delegación en los próximos años, se considera mantener la política de repoblamiento que permita revertir las tendencias que se han manifestado en la última década, razón por la cual se retoma el escenario programático de población del PGDUDF 2003. En esta hipótesis, la determinación del crecimiento de la población que se define para los distintos periodos considera que las tasas de crecimiento natural de la población están disminuyendo, tanto a nivel nacional, como en el Distrito Federal y en la Delegación principalmente; como consecuencia de las características de su población y a la poca disponibilidad de espacios para el desarrollo habitacional, sin embargo, considerando el aumento de la producción de vivienda se estima que para el periodo 2000 al 2010 la población crecerá sólo 0.57%, mientras que para el periodo del 2010 al 2015 la población tendera ha estabilizarse y crecerá a una tasa de crecimiento de 0.27%.

Cuadro 33. Crecimiento de la Población (Escenario Programático)

Año	Población	Porcentaje con respecto al DF	Densidad Bruta
2000	360,478	4.2	135
2002	357,573	4.1	134
2003	358,542	4.1	135
2006	364,745	4.1	137
2010	373,279	4.1	140
2015	378,415	4.1	142
2020	383,620	4.2	144
2025	388,898	4.2	146

Fuente: Estimación realizada con base en la información del PGDUDF 2003, INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Aguascalientes 2001. CONAPO, Proyecciones de la población de México 1995-2020, México, 1999.

Gráfico 8. Escenario Programático de la Población 2000-2025



Fuente: Estimación realizada con base en la información del PGDUDF 2003, INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Aguascalientes 2001. CONAPO, Proyecciones de la población de México 1995-2020, México, 1999.

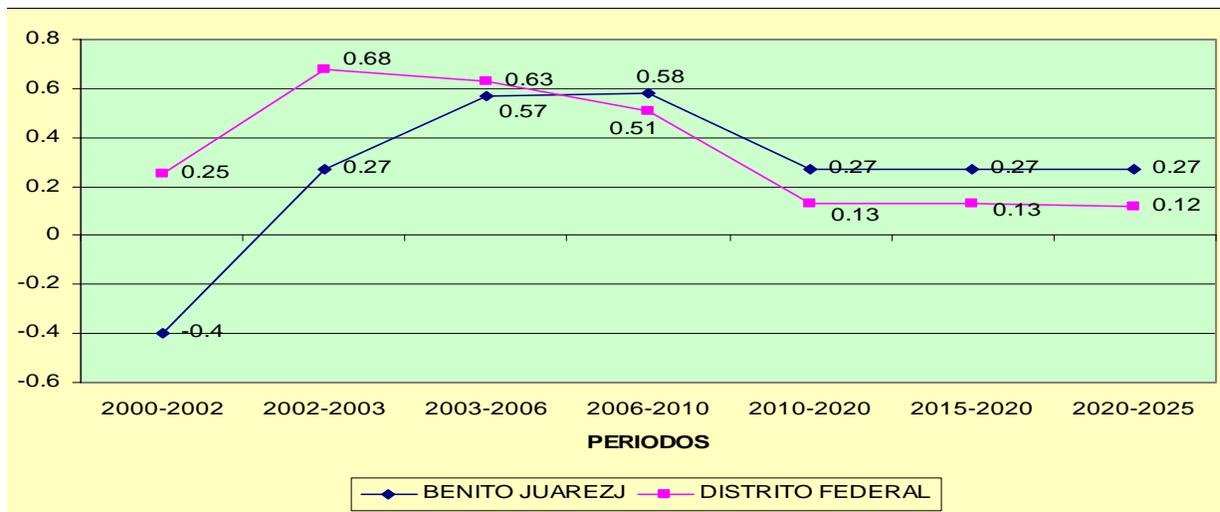
La tasa de crecimiento revierte las tasas negativas a partir del 2002, para aumentar gradualmente hasta el 2010, donde el crecimiento poblacional se consolida y mantiene su crecimiento estable hasta el 2025.

Cuadro 34. Tasas de Crecimiento (Escenario Programático)

Periodo	Delegación Benito Juárez	Distrito Federal
2000-2002	-0.4	0.25
2002-2003	0.27	0.68
2003-2006	0.57	0.63
2006-2010	0.58	0.51
2010-2015	0.27	0.13
2015-2020	0.27	0.13
2020-2025	0.27	0.12

Fuente: Estimación realizada con base en la información del PGDUDF 2003; INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Aguascalientes 2001. CONAPO, Proyecciones de la población de México 1995-2020, México, 1999.

Gráfico 9. Escenario Programático de la Tasa de Crecimiento Poblacional 2000-2025



Fuente: Estimación realizada con base en la información del PGDUDF 2003, INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Aguascalientes 2001. CONAPO, Proyecciones de la población de México 1995-2020, México, 1999.

Con base en este escenario se espera que la población siga creciendo, por lo que pasará de 357,573 habitantes estimados para el año 2002 a 364 745 en el 2006, es decir, 7,181 personas adicionales, mientras que para 2015 se estima un incremento de población 13,670 personas y en el último periodo de 10,483 habitantes más, lo que representa un aumento total del 2002 al 2025 de 31,325 personas.

Demandas estimadas

De acuerdo a este incremento de población la Delegación sólo requerirá de los servicios mínimos de equipamiento e infraestructura en el corto, mediano y largo plazo, siendo que en algunos servicios sólo requerirá de espacios abiertos y comercio y abasto (mercados), y el mejoramiento y atención, por las demandas prioritarias de: agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales y demanda de energía Eléctrica (ver cuadro 35).

Cuadro 35. Demandas estimadas para el periodo 2002-2025

Concepto		Unidad	Normas	2002-2006	2006-2015	2015-2025	2002-2025
Población				7,181	13,670	10,483	31,325
De Agua Potable	Dotación urbana	lt/hab/día	250				
	Consumo (Con)	m3		1,795.250	3,417.500	2,620.750	7,831.250
	Gasto medio (GM) _1/	lps		20.8	39.6	30.3	90.6
	Gasto máximo diario (GMD)	lps	1.2*GM	24.9	47.5	36.4	108.8
	Gasto máximo horario	lps	1.5*GMD	37.4	71.2	54.6	163.2
De Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales _2/	Aportación a la red	m3	0.8*Con.	1,436.2	2,734.0	2,096.6	6,265.0
	Gasto máximo diario	lps		19.9	38.0	29.1	87.0
Demanda de Energía Eléctrica _3/	Vivienda	KVA/viv	5.3	9,019	17,168	13,166	39,342
	Total de energía eléctrica	MVA		9.0	17.2	13.2	39.3

1/ Se estima 250 lt/hab/día. 2/ Normas de la Comisión Nacional del Agua. 3/ Fuente de las Normas: CFE.

De continuar el crecimiento proyectado, se estima que la demanda de vivienda crecerá de manera considerable, con las 1,376, nuevas viviendas que se requerirán para el periodo 2000 al 2006, mientras que para el periodo del 2006 al 2015 se requieren de sólo 4,410 viviendas nuevas y durante el periodo de 2015 al 2025 es de sólo 3,382 viviendas, por lo que serán necesarias 9,168 viviendas para cubrir las necesidades habitacionales de la Delegación.

Cuadro 36. Estimación de los Requerimientos de Vivienda en la Delegación 2000 al 2025

Año	Población	Periodo	Incremento de Población	Requerimiento de Vivienda
2006	364,745/1	2000-2006	7,181	2,316
2015	378,415/1	2006-2015	13,670	4,410
2025	388,898/1	2015-2025	10,483	3,382
Total			31,325	10,105

Fuente: 1/ El cálculo del requerimiento de vivienda por aumento demográfico se obtuvo al dividir la población total por periodo entre 3.1 habitantes por vivienda, que fue el promedio de habitantes por vivienda en el 2000, según las estadísticas oficiales (INEGI).

Estas 10,105 viviendas que se resultó una meta factible de lograr si consideramos que al año 2004 la iniciativa privada y el INVI han impulsado 14,331 acciones de viviendas. Es importante prever la configuración de la estructura urbana en el futuro próximo, con el objeto de prever en ella los elementos de equipamiento y de servicios necesarios para atender a la nueva población, así como a la población existente y de esta manera contrarrestar los rezagos sociales que se presentan.

Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006

El Programa Integral de Transporte y Vialidad vigente, tiene el propósito de diseñar las actividades que las dependencias de la Administración Pública del Distrito Federal, deberán realizar dentro de un marco de desarrollo sustentable, lograr que el gobierno de la ciudad garantice la movilidad de las personas y los bienes a las regiones de la Ciudad de México y facilite la accesibilidad a su entorno urbano.

En términos concretos de este programa, entre las acciones más importantes se contempla: la construcción del segundo piso del Periférico y Viaducto; la construcción de distribuidores viales en: Anillo Periférico y Eje 7 Sur B. Cellini, Circuito Interior- Molinos, Circuito Interior- Patriotismo y Av. Revolución – Barranca del Muerto; el desarrollo de proyectos específicos para la atención de 15 zonas conflictivas dentro de las que destacan: San Antonio-Patriotismo-Revolución y la construcción de corredores estratégicos de transporte público en la Av. de los Insurgentes y en el Eje 8 Sur Av. Popocatepetl.

Lo anterior, con el objeto de optimizar el uso de la red vial, a través del ordenamiento de flujos de tránsito, así como del diseño y la habilitación de corredores viales y lograr un mejor equilibrio entre la oferta y la demanda; reducir los tiempos de recorrido de los usuarios, la sobreposición de rutas y la contaminación asociada a la sobreoferta de vehículos.

Plan Integral de Infraestructura 2001-2005 de la Delegación Benito Juárez¹³

Como parte del Plan Integral de Infraestructura 2001-2005 de la Delegación Benito Juárez se elaboró el Plan de Acciones Hidráulicas 2001-2005 que permite tener una visión general de la Delegación y en particular de la problemática de la infraestructura de los servicios hidráulicos, en particular la infraestructura de cada sistema, el esquema general de cada servicio, la problemática del suministro de los servicios hidráulicos y las estrategias de solución.

Líneas de acción para lograr las políticas de agua potable

Intensificar los programas de detección y eliminación de fugas en las redes de distribución; Continuar el programa permanente de control de calidad de agua potable y Continuar los programas de rehabilitación y sustitución de pozos para el abastecimiento de agua potable.

Líneas de acción para lograr las políticas de drenaje

Concluir la construcción del drenaje profundo a fin de desalojar de manera más oportuna los caudales de agua residual y pluvial; Aplicar de forma permanente los programas de desazolve en la red y ampliar la infraestructura de agua residual tratada.

Programa de Desarrollo Económico

Desde el punto de vista económico el gobierno de la ciudad a través de la Subsecretaría de Gobierno ha promovido la instalación de Comités Delegacionales de Fomento Económico cuyo objetivo fundamental se orienta a la generación de empleos mediante el impulso de proyectos productivos que utilicen menos recursos naturales, ocasionen menos problemas de seguridad pública o vialidad y arrojen menos desechos contaminantes. Propone diseñar proyectos, programas, acciones de fomento y apoyo a las pequeñas empresas.

Programa de Desarrollo Económico Delegación Benito Juárez

Las líneas generales del Programa de Fomento Económico se orientan a promover, incentivar y facilitar las actividades económicas de los diversos estratos sociales y de los diversos sectores empresariales. Como líneas estratégicas que deberán guiar el trabajo y los esfuerzos del desarrollo económico se han definido las siguientes:

a) Acciones de impacto social: autogeneración de empleo; b) Promoción del empleo: apoyar a las empresas a cubrir sus vacantes; c) Empresas competitivas: promoción de mejores empresas; d) Asociación empresarial: promover una cultura empresaria; e) Fortalecimiento de micro, pequeñas, y medianas empresas: favorecer el crecimiento y consolidación de este tipo de empresas; f) Promoción de nuevas empresas: nuevos proyectos empresariales detonadores de desarrollo; g) Vinculación escuela-empresa: promover espacios de encuentro; h) Desarrollo sustentable: promover la cultura eco-eficiente e i) Desarrollo turístico: generar beneficios económicos.

Protección Civil

La Ley de Protección Civil para el Distrito Federal, consagra la corresponsabilidad de la sociedad y el gobierno como parte fundamental del Sistema de Protección Civil para el Distrito Federal, garantizando la participación activa de la población en todas las acciones de la protección civil, como son las preventivas, a través de mecanismos de coordinación entre las organizaciones civiles, las estructuras gubernamentales, instituciones académicas, agrupaciones productivas y la sociedad en su conjunto.

¹³ Sistemas de Aguas de la Ciudad de México.

En el ámbito de la protección civil, es importante considerar que la planeación del desarrollo urbano, requiere de incorporar medidas necesarias para evitar los riesgos de origen natural y aquellos que se generen por la acción del hombre. En este sentido, la Ley de Protección Civil del Distrito Federal, identifica las acciones bajo tres principales rubros:

El quehacer institucional, tiene como función básica la implementación de los programas específicos por tipo de riesgo y cobertura: - Las medidas en el terreno físico-espacial, que deberán ser resultado del diagnóstico continuo de los riesgos y vulnerabilidad del Distrito Federal y - La participación social; como elemento fundamental de la concreción de los programas y acciones específicas.

En lo que a la Delegación corresponde, la Ley de Protección Civil marca la constitución de un Consejo Delegacional de Protección Civil, el cual será un órgano de carácter consultivo, de opinión y coordinación de las acciones en la materia, así también se encargará de formular y ejecutar el Programa Delegacional de Protección Civil.

Al respecto, el Programa Delegacional establece los principales riesgos a saber: Geotécnicos e Hidrológicos, agentes perturbadores de origen geológico, de origen hidrometeorológico, agentes perturbadores de origen químico-tecnológico, agentes perturbadores de origen ecológico-sanitario y agentes perturbadores de origen socio-organizativo.

1.5 Justificación de la revisión, modificación y actualización al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997

En la actualidad se cuenta con un marco jurídico conformado, entre otros, por las modificaciones realizadas a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del 29 de Enero de 2004 y el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal (actualizado el 14 de octubre de 1999), elementos legales que modifican las reglas y procedimientos de la planeación y hacen de la versión 1997 del Programa Delegacional un instrumento fuera de contexto, por lo que resulta primordial su revisión, modificación y actualización.

Aunado a lo anterior es necesario tomar en cuenta las nuevas condiciones físicas del territorio, a la vista de los importantes procesos de transformación económica, política y social, observados durante el periodo de 2001 a 2004, manifestándose en 1,631 solicitudes de modificación al Programa Delegacional (de uso habitacional a otro diferente), tanto por la ciudadanía como por algunos organismos oficiales; más de 30 solicitudes de incremento al número de niveles para la construcción de vivienda y la aprobación de 3 Programas Parciales.

Asimismo, la modificación a la versión 1997 del Programa Delegacional, responde a las obligaciones que la Ley de Desarrollo Urbano en su Artículo 25 le confiere a la SEDUVI y a la Delegación en corresponsabilidad con las estructuras sociales como la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y los Órganos de Representación Vecinal, que juegan un papel trascendental en el proceso de aprobación con la política de democratizar estos instrumentos y hacer más participativa a la población civil; lo anterior, ante la necesidad de atender los siguientes requerimientos diagnosticados:

1. Incluir las variaciones en los lineamientos estratégicos e instrumentos de planeación contenidos en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003;
2. Adecuar la normatividad a la realidad socioeconómica de las zonas en donde se presentaron las solicitudes del cambio de usos del suelo; en las Áreas con Potencial de Reciclamiento y en aquellas en las que la aplicación de la Norma General de Ordenación N° 26 generó descontento en la ciudadanía, entre otras causas, por el impacto de la exención de cajones de estacionamiento;
3. Impulsar las políticas de consolidación al interior de las colonias y de un desarrollo urbano integral y sustentable sólo en corredores urbanos, particularmente en aquellos que a pesar de la zonificación vigente no se dio la respuesta de inversionistas, probablemente porque el 3er. dígito que regula el área mínima de vivienda limitó la inversión en los mismos;
4. Adecuar las Normas Generales y Particulares de Ordenación a las características propias de la Delegación y a la estrategia de revitalización del tejido urbano, atendiendo: el impacto de la delimitación de zonas patrimoniales que originó que numerosos inmuebles que no tienen valor histórico ni artístico no se desarrollaran en su máximo potencial; la aparición de nuevos giros mercantiles que no se encuentran especificados en la Tabla de Uso del Suelo, estableciendo dimensiones a efecto de regular el comercio y servicios al interior de las colonias; el reconocimiento de la conformación de nuevos centros de barrio; entre otras necesidades.

5. Articular la política habitacional con las estrategias de desarrollo social, urbano y ambiental, retomando la responsabilidad de promover y consolidar la producción social de vivienda, al mismo tiempo que se aprovecha el territorio urbano, se equilibran los procesos de poblamiento y se conservan las áreas con valor ambiental de la delegación Benito Juárez, atendiendo prioritariamente a las acciones de sustitución y mejoramiento de las viviendas de alto riesgo y de los inmuebles en alto riesgo estructural.

II. IMAGEN OBJETIVO

A partir de la visión general que establece el PGDUDF 2003 y del diagnóstico y pronóstico que se presentaron en los capítulos precedentes, el presente Programa Delegacional define al territorio como parte de la Ciudad que se impulsará en los próximos años, esquematizando la imagen objetivo en convertir a Benito Juárez en la Delegación con el mayor crecimiento económico, igualdad de oportunidades, seguridad y bienestar para sus habitantes en un marco de respeto al medio ambiente bajo los siguientes lineamientos de política urbana:

- Revertir la tendencia actual de expulsión de la población residente fomentando el uso habitacional y su equilibrio con los de servicio, comercio y oficinas.
- La Delegación deberá de seguir conservándose como centro generador de empleos, mediante la consolidación de los usos comerciales y mixtos en ejes de desarrollo y corredores urbanos, procurando el mantenimiento y mejoramiento del nivel de la calidad de vida de la población residente, propiciando además el arraigo de ésta a sus respectivos barrios y colonias, adecuando la dosificación de los usos de suelo.
- Asimismo, lograr una eficiente integración interdelegacional mediante el mejoramiento de la vialidad regional y primaria de esta zona de la Ciudad con soluciones modernas, como una medida para agilizar la movilidad poblacional y reducir los índices de contaminación por fuentes móviles; medidas que se verán reforzadas con el distribuidor vial de San Antonio, al igual que el proyecto de un segundo nivel del Periférico Adolfo López Mateos y Viaducto Miguel Alemán.
- Optimizar el uso de la red vial, a través del ordenamiento de flujos de tránsito así como de diseño y la habilitación de corredores viales y de transporte público, con el objeto de atender eficientemente las demandas de origen y destino de la población.
- Contar con un sistema de transporte público masivo que no impacte de manera negativa al medio ambiente, mejorando la calidad del servicio, que entre las alternativas pueden ser la ampliación y/o construcción de nuevas líneas del sistema de transporte colectivo metro .
- Lograr el reordenamiento de los paraderos del transporte público y del comercio informal en los puntos de transferencia de modos de transporte, mejorando la imagen urbana de estas zonas, su funcionamiento y la seguridad pública de la población, que a nivel metropolitano hacen uso de estas áreas.
- Optimizar las rutas de transporte urbano.
- Propiciar la creación de nuevos espacios para la construcción de estacionamientos públicos en derechos de vía y espacios públicos entre otros; así como estacionamientos privados en condominio y subterráneos.
- Definir usos del suelo que faciliten el establecimiento de actividades económicas tales como el comercio y servicios en corredores urbanos, así como fomentar la creación y consolidación de micro, pequeñas y medianas empresas entre los habitantes, para que –entre otras cosas– capten a la población desempleada, subempleada e inactiva para mejorar los ingresos familiares.
- Establecer programas financieros - administrativos que impulsen la redensificación habitacional propuesta y el rescate o sustitución de vivienda precaria o de alto riesgo, a fin de que las nuevas generaciones encuentren dentro de esta jurisdicción la posibilidad de residencia.

- Reforzar los programas de difusión del patrimonio histórico cultural de la demarcación, aprovechando el equipamiento existente de casas de cultura y la disponibilidad manifestada por su población.
- Rescatar, conservar y en su caso mejorar la imagen urbana de las zonas patrimoniales y sitios históricos, arqueológicos y culturales, fomentando la identidad y el arraigo de la población hacia estos sitios de interés.
- Conservar los Centros de Barrio ya existentes en la demarcación y consolidar los de reciente conformación.
- Fomentar la distribución armónica de la población, el acceso equitativo a los programas de vivienda (sobre todo de los residentes en la demarcación), a los servicios urbanos, infraestructura y el equipamiento.
- Aprovechar y mejorar el equipamiento existente y promover la dotación del equipamiento deficitario especialmente el cultural, asistencia social y seguridad pública, así como el que se requerirá a corto, mediano y largo plazos.
- Contar con el equipamiento urbano necesario, acorde a las necesidades de la población residente, el cual principalmente es deficitario en áreas verdes y en centros sociales de atención a adultos mayores.
- Rehabilitar y en su caso sustituir las redes de agua potable a fin de proporcionar un mejor servicio a la comunidad, con la finalidad de eliminar las fugas de este vital líquido. Asimismo, dar el mantenimiento necesario (obras hidráulicas acordes a cada uno de los problemas), a las redes de drenaje, para evitar que sigan existiendo áreas susceptibles a inundaciones o encharcamientos.

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

La estrategia de desarrollo urbano para Benito Juárez está basada en evitar la expulsión de la población residente; reciclar áreas que cuentan con todos los servicios; revitalizar las áreas de conservación patrimonial; mejorar el funcionamiento de la estructura vial y promover la autosuficiencia de las colonias y barrios, por lo que es necesario convertir a la Delegación, como la mejor zona de desarrollo económico que genere bienestar para sus habitantes en un entorno de calidad ambiental y social, en donde los beneficios del ordenamiento urbano sean justos para sus habitantes.

En este sentido, para alcanzar la meta se requiere atender la incorporación de nuevos habitantes en forma ordenada, en aquellas colonias y corredores especificados, que permita mantenerla viva, atractiva para la convivencia social y con oportunidades de desarrollo humano.

Incrementar y potencializar las actividades económicas a través de la consolidación de corredores urbanos con carácter comercial, de servicios, financieros, y turísticos, para impulsar –entre otras cosas– la generación de micro, pequeñas y medianas empresas.

De igual manera, resulta imperante mejorar la condición actual de la infraestructura y los servicios, que permita una mejor condición de vida para los residentes de la demarcación, así como a la población flotante que diariamente se sirve de dicha infraestructura.

Es necesario propiciar la construcción de estacionamientos públicos y privados (que eviten los constantes conflictos de vialidad), así como la ejecución de proyectos de áreas comunes de esparcimiento y recreación (que permitan el desarrollo digno e integral de las actividades humanas).

Contrarrestar los índices de inseguridad pública mediante el impulso de nuevos proyectos económicos, equipamiento social y vivienda digna.

El patrimonio histórico, artístico, relevante y cultural, deberá convertirse en la base y sustento de valores locales, pero a su vez en motivo de conocimiento y orgullo de la comunidad delegacional por lo que deberá impulsarse su conservación y revaloración de algunos inmuebles.

Asimismo, la identidad comunitaria debe ser un factor fundamental de cohesión social, razón por la cuál deberán impulsarse la consolidación, mejoramiento y rescate urbano de barrios.

Estos factores son el pilar de la estrategia de desarrollo urbano, que se reflejará en el ordenamiento territorial, las Normas Generales y Particulares de Ordenación, la estructura vial, en los programas de acciones y obras prioritarias que se deben realizar y en los instrumentos de desarrollo para cumplir con las metas y los siguientes objetivos.

Objetivos generales

- Fomentar la atención de zonas prioritarias, principalmente en donde existen grados de marginación, niveles socioeconómicos bajos y adultos mayores de 65 años de edad a través de la sustitución y mejoramiento de la vivienda precaria o en alto riesgo, así como del otorgamiento de apoyos a empresas sociales y proyectos productivos.
- Generar empleos, a través del impulso de proyectos productivos sobre corredores urbanos (como la Av. de los Insurgentes, El Eje 8 Sur y la Calzada de Tlalpan) que alberguen una mezcla de vivienda, comercio y servicios de la más alta calidad.
- Consolidar los corredores comerciales del tipo vecinal como los de Bolívar, Dr. Vértiz y Obrero Mundial y de habitacional mixto como los de Av. División del Norte, Gabriel Mancera y Av. Patriotismo.
- Propiciar el surgimiento de centros de desarrollo comunitario, en donde los adultos mayores de 65 años encuentren espacios de esparcimiento y recreación, mediante la enseñanza de actividades manuales, etc. o la integración de estas personas a alguna actividad productiva.
- Lograr la habilitación de una biblioteca para niños y jóvenes de la más alta tecnología que se denominará “Faro del Saber”.
- Revertir la tendencia actual de expulsión de población, mediante incentivos concretos a proyectos para vivienda en zonas netamente habitacionales y sobre los corredores propuestos para tal fin, logrando el equilibrio entre los usos habitacionales, el comercio y las oficinas.
- Lograr el ordenamiento de las zonas habitacionales evitando la proliferación de usos no compatibles e impulsando corredores afines a los mismos.
- Fomentar la autosuficiencia en barrios y colonias fortaleciendo la estructura urbana de éstos, mediante la consolidación de zonas de mayor concentración de actividades de la administración pública, de equipamiento e infraestructura, en corredores de servicios; zonas de concentración de actividad comercial, de nivel delegacional, así como conservar los centros de barrio ya existentes y mejorar la estructura vial.
- Impulsar los llamados corredores urbanos, los cuales serán articuladores de la estructura urbana delegacional, e impulsores de grandes proyectos de inversión y generación de empleos. Dos corredores medulares son Av. de los Insurgentes y Eje 8 Sur por su alto potencial de desarrollo, así como los corredores vecinales, los cuales le darán una dinámica urbana a los corazones de las colonias como ejes articuladores.
- Aprovechar el superávit (en algunos casos) de equipamiento con usos complementarios y dar atención a segmentos estratégicos de la población, como jóvenes o adultos mayores.
- Revitalizar las Zonas Patrimoniales y los monumentos históricos para propiciar la consolidación de la imagen e identidad de las colonias y barrios en las colonias Narvarte Oriente y Poniente, Portales y Niños Héroes de Chapultepec, Independencia y Américas Unidas.
- Impulsar el transporte público no contaminante como el Sistema de Transporte Colectivo Metro y trolebuses .

- Adecuar la estructura vial para asegurar la comunicación expedita, tanto interna como a nivel metropolitano, sin que se desintegren las comunidades. Previendo soluciones oportunas (de tipo preventivas o correctivas), en el ámbito de vialidad y transporte, tomando en cuenta que el impacto negativo que generan los corredores comerciales se refleja principalmente en el funcionamiento de las vialidades, más que en la incompatibilidad de usos del suelo.
- Establecer programas financieros y administrativos que impulsen la construcción de estacionamientos públicos y privados en condominio y subterráneos, acordes con las necesidades de los residentes de la demarcación y de la población flotante.
- Contar con programas y dispositivos que permitan conservar y proteger a la sociedad ante desastres naturales o producidos por la misma actividad social - urbana.

Objetivos Particulares

- Simplificar y expresar gráficamente la zonificación y los usos del suelo propuestos, de tal manera que se facilite su conocimiento a la ciudadanía y contribuya a la autovigilancia del programa.
- Reducir plazos en la expedición de licencias, mediante la simplificación de las Normas Generales y Particulares de Ordenación.
- Atender prioritariamente las zonas habitacionales que se encuentren deterioradas, física y funcionalmente, donde habita la población de bajos ingresos.
- Fortalecer a la Av. de los Insurgentes, el Eje 8 Sur y la Calzada de Tlalpan como corredores financieros, de comercio, servicios, y turismo, a través de nuevos proyectos de redesarrollo.
- Fomentar el desarrollo de actividades económicas (comercial y de servicios), principalmente en las zonas concentradoras de estas actividades (corredores comerciales y de servicios del tipo zonal y vecinal), según la compatibilidad de los usos de suelo autorizado por la zonificación secundaria. Esto inducirá a la generación de fuentes de empleo y arraigo de su población, toda vez que encontrarán en su demarcación política los satisfactores básicos necesarios.
- Difundir las Normas Generales y Particulares de Ordenación para que la ciudadanía las conozca y los promotores y desarrolladores las apliquen correctamente.
- Permitir el desarrollo de vivienda plurifamiliar en los corredores urbanos, así como en el interior de las colonias, y congruentes con la vocación de la zona; observando las debidas restricciones con relación a la superficie mínima construida y los requerimientos de cajones de estacionamiento.
- Apoyar la consolidación de corredores comerciales en el ámbito del barrio o zona, según su jerarquía, condicionando los usos de comercio y servicios a la mezcla con vivienda; observando restricciones con relación a la superficie construida y los requerimientos de cajones de estacionamiento.
- Incentivar la redensificación de los lotes con frente a las vías primarias y secundarias en forma proporcional a la sección de la vialidad.
- Desarrollar los proyectos necesarios, para elevar la prestación de los niveles de servicio de la infraestructura (agua potable y drenaje), con la finalidad de resolver los problemas de baja presión de agua, evitar fugas y encharcamientos.
- Adecuar la estructura vial que resuelva los cruces conflictivos.
- Promover la construcción de estacionamientos públicos y privados en condominio y subterráneos.
- Impulsar la creación de centros de desarrollo comunitario para la atención de jóvenes, mujeres, y adultos mayores.

- Ajustar los límites de las Zonas Patrimoniales establecidas, a lo estrictamente necesario y fundamentado para salvaguardar los inmuebles históricos, artísticos, relevantes y de valor ambiental; así como, incluir diversos inmuebles de valor artístico a los catálogos de conservación patrimonial.
- Simplificar los procedimientos y agilizar los tiempos para la expedición de licencias.
- Proponer usos compatibles y complementarios que den alternativas al uso y aprovechamiento de los inmuebles para evitar su deterioro y abandono.
- Instrumentar dispositivos de seguridad que puedan atender a la población en caso de algún siniestro, principalmente en concentraciones de población (hospitales, clínicas, mercados, centros comerciales, etc).
- Las gasolineras e industrias químicas establecidas, deberán de cumplir con las disposiciones de la Ley de Protección Civil y Ley Ambiental del Distrito Federal, así como de PEMEX y de la Comisión de Competencia; principalmente en las Normas de seguridad y de informar veraz, precisa y oportunamente a la autoridad sobre la inminencia u ocurrencia de un siniestro.
- Dar el mantenimiento necesario a las redes de infraestructura del drenaje, para evitar encharcamientos, principalmente a lo largo de Calzada de Tlalpan.

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.1 Estructura Urbana

La estrategia de consolidar la estructura de la Delegación Benito Juárez, a través del reordenamiento y mejoramiento de los corredores, nodos y espacios urbanos existentes se logrará a partir de esquemas específicos de inversión y coinversión con el sector privado bajo la regulación, supervisión y promoción gubernamental, garantizando la prioridad del interés público en la promoción de proyectos integrales que ayuden a la consolidación del uso habitacional, incorporación de espacios públicos, equipamientos y soluciones a los problemas viales y de estacionamientos en el área que se localicen, de acuerdo con los siguientes elementos de funcionamiento.

Corredores Urbanos

Bajo el principio de orientar la diversificación de usos del suelo sólo en corredores urbanos consolidados y los de reciente formación, se identifican 36 vialidades: 16 con uso habitacional con comercio y servicios básicos en planta baja (HC); 9 con habitacional mezclado con comercio, oficinas y servicios (HM); 8 con uso habitacional con oficinas y servicios básicos (HO) y 3, con una mezcla de usos tipificada por tramos de su sección.

Cuadro 37. Zonificación por Corredores Urbanos

Zonificación por Corredor	
HC	Ahorro Postal; Bolívar; Correspondencia; Morena; Obrero Mundial; Amores; Eje 3 Pte. Av. Coyoacán; Chichen Itzá - Bulgaria; Félix Parra; Ajusco; Av. Colonia del Valle - Diagonal San Antonio; Cumbres de Maltrata; Dr. Vértiz; Eje 7-A Sur Zapata; Plutarco Elías Calles y Calzada de las Américas.
HM	Anillo Periférico, Blvd. Adolfo López Mateos; Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc; Av. de los Insurgentes; Eje Central Lázaro Cárdenas; Calzada de Tlalpan; Av. Patriotismo; Av. Revolución; Circuito Interior – Río Churubusco – Río Mixcoac y Viaducto Miguel Alemán.
HO	Barranca del Muerto; Av. División del Norte; Eje 2 Pte. Gabriel Mancera; Eje 4 Sur Xola; Eje 5 Sur Eugenia; Eje 6 Sur Ángel Urraza; Eje 7 Sur Félix Cuevas – Municipio Libre y Viaducto Río Becerra.
HO/HM	Av. Universidad y Eje 8 Sur Popocatepetl.
HM/HC	Parroquia

Cabe señalar, que respecto a la versión 1997 del PDDU, el número de corredores urbanos se simplifica de 45 a 36 destacándose la reducción de los que contaban con uso habitacional mezclado con comercios, oficinas y servicios (HO), que de 19 sólo se ratifican 8, es decir, únicamente el 42%.

Cuadro 38. Número de Corredores Urbanos

Zonificación	PDDU Versión 1997	PDDU Versión 2004
HC	16	16
HM	8	9
HO	19	8
HO/HM	1	2
HM/HC	-	1
H	1	-
Total	45	36

Asimismo, de acuerdo a la estrategia de desarrollo urbano planteada, los corredores estratégicos de transporte público propuestos sobre la Av. de los Insurgentes y el Eje 8 Sur Popocatepetl consisten en la construcción de carriles confinados exclusivos para autobuses que operen con reglas específicas para su uso y con el equipamiento necesario para asegurar su operación eficiente.

Nodos estratégicos

Con el objeto de crear las condiciones adecuadas para la apropiación colectiva de espacios urbanos en la Delegación Benito Juárez, el desarrollo de nodos comerciales, mixtos o de servicios se promoverá a partir de la evaluación integral del impacto urbano, considerando la compatibilidad de los usos del suelo, la factibilidad en la dotación de infraestructura y servicios que requieran, la liberación de la vía pública de los estacionamientos laterales y el cumplimiento del reglamento en materia de estacionamientos, particularmente en aquellos que se pretendan realizar en las vialidades regionales, primarias y secundarias de la Delegación, como Anillo Periférico, Blvd. Adolfo López Mateos; Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc; Av. de los Insurgentes; Eje Central Lázaro Cárdenas; Calzada de Tlalpan; Av. Patriotismo; Av. Revolución; Circuito Interior; Viaducto Miguel Alemán y Eje 8 Sur Popocatepetl.

Espacios urbanos consolidados

Área de Equipamiento Metropolitano: a fin de asegurar el libre acceso de la población y atender los impactos sobre la habitabilidad de la zona donde se localizan el Estadio de Fútbol y la Plaza de Toros en la Colonia Ciudad de los Deportes las acciones de mejoras a la cobertura y calidad del servicio que se prevean implementar en el área, deberán estar soportadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes; asimismo, deberán implementarse acciones específicas en las zonas donde se localizan la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, el Hospital de Xoco, la Alberca Olímpica y de la propia Delegación Política.

Centros de Barrio: en base a la orientación estratégica de constituir espacios que propicien y permitan la recuperación e integración de actividades que fomenten la convivencia e interacción social al interior de las colonias, con relación a la versión 1997, el PDDU 2004 reconoce los espacios concentradores de equipamiento, comercio y servicios de nivel básico, ratificando tres áreas que ya contaban con la zonificación de Centro de Barrio en las Colonias Narvarte Oriente, Del Valle Norte y Del Valle Sur y asignando la misma zonificación a doce áreas en proceso de consolidación en las Colonias: San Pedro de los Pinos; San Juan y Extremadura Insurgentes; Mixcoac; Tlacoquemécatl del Valle; Narvarte Poniente; Letrán Valle; Portales Sur; Independencia; Miguel Alemán; Moderna; Álamos y Del Valle Norte y del Valle Sur (adicionalmente a los existentes en cada una de ellas); resultando un total de 15 Centros de Barrio.

Zonas Habitacionales: con el objeto de atender las líneas estratégicas de rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y social en un marco de sustentabilidad, se establece preservar y estimular el uso habitacional al interior de las colonias, normando y regulando la diversificación de usos del suelo en los corredores urbanos y nodos estratégicos de acuerdo a las orientaciones de funcionamiento de los mismos.

Zonas Patrimoniales: a efecto de rehabilitar, mejorar y conservar el patrimonio histórico de la Delegación Benito Juárez, se establecen 11 zonas de valor patrimonial, tres de las cuales se localizan en el polígono de aplicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes; Insurgentes Mixcoac y San Simón Ticumac, y las ocho restantes, en las colonias: Niños Héroes de Chapultepec; Santa Cruz Atoyac; Xoco; Tlacoquemécatl del Valle; Mixcoac y San Pedro de los Pinos, debiéndose difundir su existencia entre la ciudadanía con el fin de involucrarlos en esquemas de participación conjunta entre el Gobierno del Distrito Federal, Gobierno Federal y sector privado para instrumentar acciones de rescate de espacios e inmuebles, principalmente aquellos que se relacionen con la función habitacional y cultural.

4.2 Delimitación de Áreas de Actuación

En cumplimiento a lo establecido en el PGDUDF 2003, las Áreas de Actuación para la Delegación Benito Juárez se delimitan de manera específica en el presente PDDU en función de la situación urbana, cobertura de infraestructura, distribución de la ocupación del espacio y capacidad socioeconómica de quienes las habitan, determinando objetivos y políticas concretas de tratamiento urbano para cada ámbito territorial.

Con Potencial de Reciclamiento

Son aquellas áreas y/o corredores urbanos que a pesar de contar con servicios básicos de infraestructura y accesibilidad, presentan grados importantes de deterioro en su tejido urbano o bajo aprovechamiento de su potencial de uso o alturas y que podrían ofrecer mejores condiciones de rentabilidad; estableciéndose como tales a los predios con frente a los corredores de: Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc (de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco) con una superficie aproximada de 59.51 ha.; Dr. Vértiz (de Viaducto Miguel Alemán a Av. División del Norte) con 35.53 ha.; Eje Central Lázaro Cárdenas (de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco) con 42.47 ha.; Calzada de Tlalpan (de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco) con 41.03 ha.; Eje 4 Sur Xola (de Viaducto Miguel Alemán a Eje Central Lázaro Cárdenas) con 17.58 ha., Eje 5 Sur Eugenia (de Av. Colonia del Valle a Plutarco Elías Calles) con 20.61 ha y Eje 7 Sur Félix Cuevas - Municipio Libre (de Av. de los Insurgentes a Plutarco Elías Calles) con 41.43 ha. y a las Colonias: 8 de Agosto en una superficie aproximada de 11.7 ha.; Santa María Nonoalco con 54.15 ha.; Josefa Ortiz de Domínguez con 6.59 ha.; Niños Héroes de Chapultepec, con 32.62 ha.; Américas Unidas, con 23.29 ha.; María del Carmen con 15.71 ha.; Zacahuitzco con 12.30 ha.; Albert con 15.86 ha. y Portales Oriente con 26.82 ha.

Con Potencial de Desarrollo

En la Delegación Benito Juárez se definen como los corredores urbanos en los que se localizan terrenos subutilizados que cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios de infraestructura, donde pueden desarrollarse proyectos integrales, determinándose como tales a los predios con frente a la Av. de los Insurgentes (de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto) en una superficie aproximada de 29.62 ha. y al Eje 8 Sur Av. Popocatepetl (de Av. de los Insurgentes a Plutarco Elías Calles) en 45.66 ha.

De Conservación Patrimonial

Son las áreas que representan valores históricos, arqueológicos, artísticos o culturales, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores, atendiendo las disposiciones del INAH e INBA y de las instancias del Gobierno del Distrito Federal con atribuciones en la materia; describiéndose las Áreas de Conservación Patrimonial determinadas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano aprobados y publicados durante el periodo de vigencia del Programa Delegacional y a aquellas incluidas en su versión 1997, que son ratificadas y/o modificadas en la presente versión del programa:

En la Colonia San Pedro de los Pinos, se ratifican las áreas establecidas en la versión 1997 del PDDU, la primera con una superficie aproximada de 1.15 ha. correspondiente a la manzana delimitada por la Calle 7; Av. 2; Calle 9 y Av. 1 y la segunda, conocida como la Pirámide que abarca cuatro manzanas delimitadas por la Calle 20; Av. 1° de Mayo; Calle 22; Av. de los Pinos; Calle 24 y Boulevard Adolfo López Mateos, con una superficie de 2.9 ha.

En las Colonias Mixcoac y San José Insurgentes, se ratifica el área establecida en la versión 1997 del PDDU correspondiente a 34 manzanas delimitadas por la Calle Chilpa; Calle El Greco; Calle Sarto; Av. Revolución; Calle Cifuentes; Calle Sagredo; Calle C. Arciniega y Boulevard Adolfo López Mateos, excluyendo a los predios con frente a la última citada y totalizando una superficie aproximada de 36.04 ha.

En el polígono de aplicación del PDDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 27 de agosto del 2002), se incrementa una superficie de tres manzanas delimitadas por la Calle Yosemite; Av. de los Insurgentes; Montecito y Dakota, las cuales incluye un conjunto de Casas Californianas con valor artístico y cultural; abarcando una superficie aproximada de 3.24 ha.

En las Colonias San Juan, Extremadura Insurgentes e Insurgentes Mixcoac, se modifica el área establecida en la versión 1997 del PDDU en una zona que abarca 47 manzanas delimitadas por Holbein; Augusto Rodin; Calz. Porfirio Díaz; Corot; Rubens; 3era Cerrada Millet; Cádiz Norte; Carracci; Vizcaya; Empresa; el límite poniente de los predios con frente a Av. de los Insurgentes; Río Mixcoac; Av. Revolución y el límite oriente de los predios con frente a Av. Patriotismo, en su tramo de Empresa a Holbein; delimitación en la que se encuentra incluido el PDDU Insurgentes Mixcoac (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 21 de julio del 2000), abarcando una superficie aproximada de 68.88 ha.

En la Colonia Tlacoquemécatl del Valle, se ratifican dos áreas establecidas en la versión 1997 del PDDU que incluyen las manzanas del Parque Tlacoquemécatl, delimitada por Pilares; Adolfo Prieto; Tlacoquemécatl y Moras, con una superficie aproximada de 2.2 ha. y del Parque San Lorenzo, delimitada por Magnolias; Fresas; San Lorenzo y Manzanas, abarcando una superficie aproximada de 2.4 ha.

En la Colonia Santa Cruz Atoyac, se ratifica el área establecida en la versión 1997 del PDDU correspondiente a cinco manzanas delimitadas por Municipio Libre; Tenayuca; Av. Emiliano Zapata y Av. 5 de mayo, con una superficie aproximada de 3.14 ha.

En la Colonia Xoco, se modifica el área establecida en la versión 1997 del PDDU, determinando un área de cinco manzanas delimitadas por Av. Popocatepetl; San Felipe; Real de Mayorazgo; Puente de Xoco; Mayorazgo de la Higuera y Mayorazgo de Solís, la cual incluye a inmueble catalogado como patrimonial de la Iglesia de Xoco; excluye a la superficie correspondiente al estacionamiento del Centro Bancomer y abarca una superficie aproximada de 14.27 ha.

En la Colonia Niños Héroe de Chapultepec, se ratifica el área establecida en la versión 1997 del PDDU de una manzana delimitada por Av. Niños Héroe de Chapultepec; Cerrada M. Negrete; Galicia y Eje Central Lázaro Cárdenas, abarcando una superficie aproximada de 0.27 ha.

En el polígono de aplicación del PDDU San Simón Ticumac (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 21 de julio del 2000), corresponde al área del entorno de la iglesia de San Simón Ticumac, la cual se delimita a partir de la Av. 13; Mario Rojas Avendaño; Calzada San Simón e incluye los lotes marcados con el N° 129 de la Calzada San Simón y N° 124 de la Av. 17; abarcando una superficie aproximada de 0.31 ha.

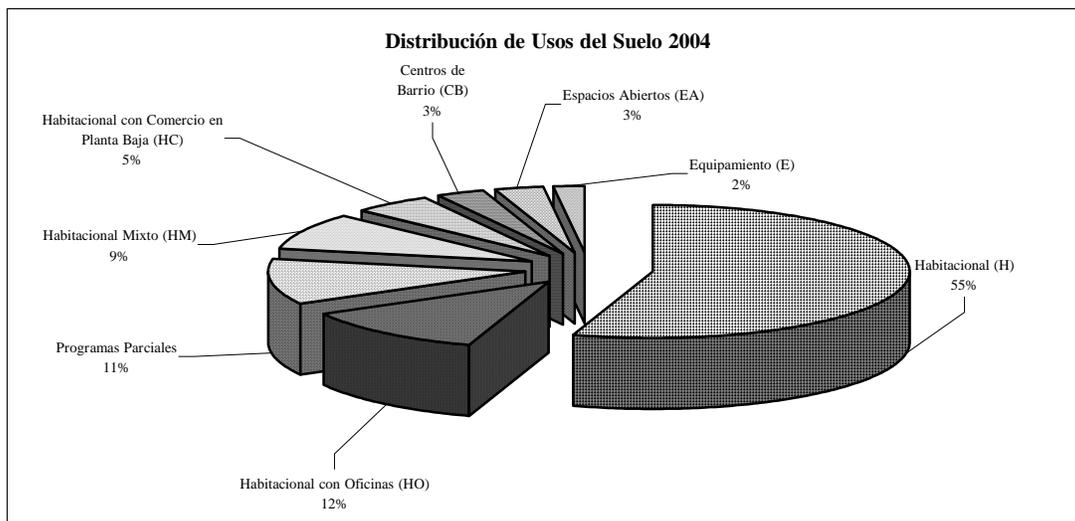
Con Potencial de Mejoramiento

Son las áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y que presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, en las cuales se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.

4.3 Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

De conformidad a lo establecido en el PGDUDF 2003, la clasificación del territorio de la Delegación Benito Juárez es de suelo urbano en su totalidad y en la distribución de sus usos del suelo se mantiene la vocación habitacional en el 83% del territorio, destacando también la estrategia de consolidar las zonas concentradoras de equipamiento, comercio y servicios de nivel básico con la asignación de la zonificación de Centros de Barrio, como se señala en la siguiente gráfica.

Gráfico 10. Distribución de Usos del Suelo 2004



Fuente: Plano de Zonificación y Normas de Ordenación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, versión 2004

4.3.1 Suelo Urbano

La zonificación del territorio Delegacional, se establece para definir los usos permitidos y prohibidos para cada uno de los ámbitos territoriales de acuerdo con la siguiente nomenclatura:

Habitacional (H): zonificación en la que se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar; permitiendo usos complementarios de comercio y servicios básicos en aquellas colonias en las que la Norma de Ordenación Particular así lo especifica.

Habitacional con Oficinas (HO): zonificación en la que se permite el uso habitacional con oficinas y servicios básicos, asignándose principalmente en predios con frente a corredores urbanos.

Habitacional con Comercio (HC): zonificación en la que se permite la mezcla del uso habitacional con comercio y servicios básicos en planta baja, asignándose principalmente en predios con frente a corredores urbanos.

Habitacional Mixto (HM): zonificación en la que se permite la mezcla del uso habitacional con habitacional mezclado con comercio, oficinas y servicios, asignándose principalmente en predios con frente a corredores urbanos.

Centro de Barrio (CB): zonificación en la que se permite la mezcla de comercio y servicios de nivel vecinal, al interior de las colonias.

Equipamiento (E): zonificación en la que se incluyen áreas e inmuebles públicos o privados que prestan un servicio a la población en materia de educación, salud, cultura, abasto, recreación, servicios urbanos y administración.

Espacios Abiertos (EA): zonificación en la que se incluyen plazas, parques, jardines públicos y deportivos como espacios que deberán conservarse y en la medida de lo factible impulsar su incremento en la demarcación.

Las zonificaciones de Industria (I) y Áreas Verdes de Valor Ambiental (AV), con respecto a la versión 1997 del PPDDU se eliminan.

Cuadro 39. Zonificación en colonias y unidades habitacionales

	Zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano	
	Versión 1997	Versión 2004
Colonia		
1. Acacias	H 6/35/90, H 4/25/90, EA	H/3/30/B; EA
2. Actipan	H 4/20/180	H/4/20/B
3. Álamos	H 4/25/90, EA	H/3/20/M; EA; CB/3/20/A, E/3/25, E/4/25
4. Albert	H 3/20/90	H/4/20/Z
5. Américas Unidas	HC 3/20/90	H/3/20/Z
6. Ampliación Nápoles	Programa Parcial	Programa Parcial
7. Atenor Salas	HC 6/35/120	H/4/20/A
8. Cd. de los Deportes	Programa Parcial	Programa Parcial
9. Crédito Constructor	H 3/25/180	H/3/20/B; E/4/25
10. Del Lago	H 3/20/90	H/3/20/M
11. Del Valle Norte	H 3/20/120	H/4/20/M; CB/3/20/A; E/4/25; EA; E/6/25
12. Del Valle Centro	H 3/20/180	H/4/20/M; E/6/25; EA, CB/3/20/M
13. Del Valle Sur	H 3/20/180	H/3/20/B; CB/4/20/B; E/6/25; E/8/25; EA; CB/3/20/M
14. Ermita	H 3/20/90	H/3/20/M
15. Extremadura Insurgentes	H 3/20/120	H/3/20/B; EA; E/4/25; CB/3/20/A
16. Independencia	H 3/20/90; H 3/20/180	H/4/20/A; CB/3/20/A; E/4/25
17. Insurgentes Mixcoac	Programa Parcial	Programa Parcial
18. Insurgentes San Borja	Programa Parcial	H/3/20/MB
19. Iztaccíhuatl	H 3/20/90	H/3/20/M; E/4/25; EA
20. Josefa Ortiz de Domínguez	H 3/20/90	H/4/20/Z
21. Letrán Valle	H 3/20/180	H/3/20/B; CB/3/20/A; EA; E/3/25; E/4/25
22. María del Carmen	H 3/20/90	H/4/20/Z
23. Merced Gómez	H 3/20/90	H/3/20/M
24. Miguel Alemán	H 3/20/120	H/4/20/A, E/3/25, CB/3/20/A
25. Miravalle	H 3/20/90	H/4/20/A
26. Mixcoac	H 3/20/90	H/3/20/M; CB/3/20/A; E/3/25
27. Moderna	H 3/20/90	H/3/20/M; EA; CB/3/20/A; E/3/25; E/4/25
28. Nápoles	Programa Parcial	Programa Parcial
29. Narvarte Oriente	H 3/20/120	H/4/20/A; CB/4/20/A; E/4/25; E/10/25; EA
30. Narvarte Poniente	H 4/35/90	H/4/20/M; E/4/25; E/3/25; E/6/25; CB/4/20/A
31. Nativitas	HC 4/25/90	H/4/20/A
32. Noche Buena	Programa Parcial	Programa Parcial
33. Santa María Nonoalco	H 3/20/90	H/4/20/Z; EA
34. Niños Héroe de Chapultepec	H 3/20/90	H/4/20/Z
35. 8 de Agosto	H 3/20/90	H/4/20/Z; E/3/20
36. Pedro María Anaya	H 3/20/90	H/3/20/M; E/6/25; E/4/25; E/10/25
37. Periodista	H 3/20/90	H/3/20/B
38. Piedad Narvarte	HC 6/35/120	H/4/20/A
39. Portales Norte	H 3/20/90	H/3/20/A, E/4/25; E/8/25; EA
40. Portales Sur	H 3/20/90	H/3/20/A; E/4/25; CB/3/20/A
41. Portales Oriente	H 3/20/90	H/4/20/Z
42. Postal	H 3/20/90	H/3/20/A; EA
43. Residencial Emperadores	H 3/20/90	H/3/20/M
44. San José Insurgentes	H 3/25/180	H/3/20/B; E/6/25; EA
45. San Juan	H 3/20/120	H/3/20/M; E/4/25; CB/3/20/A
46. San Pedro de los Pinos	H 3/20/90	H/3/20/M; E/3/25; E/2/25; EA; E/4/25; CB/3/20/A
47. San Simón Ticumac	Programa Parcial	Programa Parcial

	Zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano	
	Versión 1997	Versión 2004
48. Santa Cruz Atoyac	H 3/20/90	H/3/20/M; E/6/25; E/4/25; EA
49. Tlacoquemécatl del Valle	H 4/20/180	H/4/20/M; EA; E/4/25; E/3/25; CB/3/20/M
50. Vértiz Narvarte	H 3/20/180	H/3/20/M
51. Villa de Cortés	H 3/20/90	H/3/20/M; EA
52. Xoco	H 3/30/90	H/3/20/B; E/6/25; E/4/90; E/4/25
53. Zacahuitzco	H 3/20/90	H/4/20/Z
Unidades Habitacionales		
1. C. Urbano Presidente Alemán	HC 8/35/90	H/8/20/Z
2. Módulo Social Las Flores	H 3/20/90	H/3/20/M
3. U. Habitacional Esperanza	H 6/35/90	H/6/20/Z
Para la aplicación de la literal correspondiente a las densidades, deberá atenderse lo estipulado por la Norma General de Ordenación N° 11.		

Cuadro 40. Tabla de Usos del Suelo

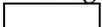
Simbología			H	HO	HC	HM	CB	E	EA
 Uso permitido  Uso prohibido									
Notas									
<p>- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>- La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.</p>									
Clasificación de Usos del Suelo									
Habitación	Vivienda								
		Habitacional Unifamiliar							
		Habitacional Plurifamiliar							
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados	1						
		Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico	1						
	Comercio al por menor de especialidades	Vinaterías.							
		Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías.							
		Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina.							
		Venta de vehículos, refaccionarias, y accesorios con instalación.							
		Llanteras con instalación.							

1: En las colonias 8 de Agosto; Santa María Nonoalco; Josefa Ortiz de Domínguez; Niños Héroes de Chapultepec; Américas Unidas; Portales Oriente; María del Carmen; Zacahuitzco y Albert, con zonificación Habitacional (H), se permite el comercio y los servicios básicos en planta baja en un área máxima de 50 m2.

Simbología  Uso permitido  Uso prohibido			H	HO	HC	HM	CB	E	EA
Notas - Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. - Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. - La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos
Clasificación de Usos del Suelo			H	HO	HC	HM	CB	E	EA
Servicios	Servicios técnicos profesionales y sociales	Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal	1						
		Consultorios para; odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos.							
		Edición y desarrollo de software.							
		Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículos y agencia automotriz							
		Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil.							
		Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal.							
		Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles.							
		Garitas y caseta de vigilancia							
		Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública							
		Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales.							
Juzgados y tribunales.									
Centros de readaptación social y reformatorios.									

1: En las colonias 8 de Agosto; Santa María Nonoalco; Josefa Ortiz de Domínguez; Niños Héroes de Chapultepec; Américas Unidas; Portales Oriente; María del Carmen; Zacahuitzco y Albert, con zonificación Habitacional (H), se permite el comercio y los servicios básicos en planta baja en un área máxima de 50 m2.

Simbología									
 Uso permitido  Uso prohibido									
Notas									
<p>- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>- La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.</p>									
Clasificación de Usos del Suelo			H	HO	HC	HM	CB	E	EA
Servicios	Servicios profesionales y sociales	Oficinas de gobiernos en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosos.							
		Estaciones de bomberos	Estaciones de bomberos.						
	Servicios técnicos	Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares	Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales.						
		Servicios especializados de salud	Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud.						
			Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y centrales de ambulancias.						
			Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados genéticos, taller médico dental.						
			Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios.						
Servicios de educación preescolar y cuidado de menores	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles).								

Simbología  Uso permitido  Uso prohibido			H	HO	HC	HM	CB	E	EA	
Notas - Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. - Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. - La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos	
Clasificación de Usos del Suelo			H	HO	HC	HM	CB	E	EA	
Servicios	Servicios técnicos profesionales y sociales	Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal	Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares.							
			Bibliotecas, hemerotecas; ludotecas, centros comunitarios y culturales.							
		Servicios de capacitación, educación e investigación en general	Escuelas primarias, secundarias técnicas.							
			Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados; centros de investigación científica y tecnológica.							
		Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Laboratorio para análisis de mecánica de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio de pruebas de calidad de equipos materiales en general.						
				Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos.						
				Jardines botánicos, zoológicos y acuarios, planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas.						
				Video juegos, juegos electromecánicos, billares, boliche, pistas de patinaje y juegos de mesa.						
				Circos y Ferias temporales y permanentes.						
				Salones para fiestas infantiles.						
				Salones para banquetes y fiestas.						
				Jardines para fiestas.						
				Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash.						
				Campos de tiro.						
		Lienzos charros, clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación.								

Simbología  Uso permitido  Uso prohibido										
Notas - Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. - Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. - La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.			H	HO	HC	HM	CB	E	EA	
Clasificación de Usos del Suelo			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos	
Servicios	Serv. técnicos profesionales y sociales	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Arenas de box y lucha, estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas.							
			Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.							
	Servicios técnicos profesionales financieros de transporte y telecomunicaciones	Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.							
			Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.							
		Servicios de alimentos y bebidas en general	Salones de baile y peñas.							
			Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.				2			
		Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles (permitidos en todos los niveles)			3	3			
			Albergues, hostales y casas de huéspedes.							
	Servicios, reparación y mantenimiento, a escala vecinal	Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general.								
		Agencias de correos, telégrafos y teléfonos.								

2: Sólo se permiten en predios con frente a los corredores urbanos de: Av. de los Insurgentes (de: Viaducto Miguel Alemán a: Barranca del Muerto); Eje Central Lázaro Cárdenas (de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Av. Río Churubusco) y Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc (de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Av. Río Churubusco) y **3:** Sólo se permiten en predios con frente a los corredores urbanos de: Av. de los Insurgentes; Calzada de Tlalpan; Av. Revolución; Av. Patriotismo; Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc; Viaducto Miguel Alemán y Plutarco Elías Calles, siempre y cuando, el acceso y operación del servicio se desarrollen sobre las mismas y no hacia una vialidad local.

Simbología										
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Uso permitido </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Uso prohibido </div>										
Notas			H	HO	HC	HM	CB	E	EA	
<p>- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>- La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.</p>			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos	
Clasificación de Usos del Suelo			H	HO	HC	HM	CB	E	EA	
Servicios	Servicios de inhumación e incineración	Cementerios, crematorio, mausoleos y criptas.								
		Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio.								
		Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio								
	Servicios personales en general	Servicios de jardinería; lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles.								
		Sanitarios públicos.								
		Baños públicos								
	Servicios de mensajería, correos, teléfonos y telecomunicaciones en general	Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna.								
		Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos; estaciones de radio y televisión.								
	Servicios financieros de transporte y telecomunicaciones	Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet.								
		Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio.								
	Servicios profesionales y fiduciarios, de seguros y similares	Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño.								
		Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer								
	Servicios técnicos de transporte de carga, de pasajeros en general y de almacenaje temporal	Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público.								
		Bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos sin venta al público.								

Simbología			H	HO	HC	HM	CB	E	EA
 Uso permitido  Uso prohibido			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos
Notas									
<p>- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>- La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.</p>									
Clasificación de Usos del Suelo									
		Bodegas de productos no perecederos sin venta al público.							
		Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos.							
Servicios	Servicios de transporte masivos de carga y pasajeros	Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas							
		Helipuertos.							
	Estacionamientos públicos y privados	Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos).							
		Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general	Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura; tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestéreos y equipos de cómputo.						
	Servicios técnicos profesionales financieros de transporte y telecomunicaciones	Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado	Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas.						
		Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados	Verificentros.						
			Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo.						
		Talleres automotrices y de motocicletas, reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lavado mecánico, lubricación, mofles y convertidores catalíticos.							

Simbología  Uso permitido  Uso prohibido			H	HO	HC	HM	CB	E	EA
Notas - Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. - Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. - La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos
Clasificación de Usos del Suelo			H	HO	HC	HM	CB	E	EA
Industria	Producción manufacturera básica	Producción artesanal o microindustrial de productos alimenticios, de uso personal y para el hogar	Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones.						
		Editoriales, imprentas y composición tipográfica	Edición e impresión de periódicos, revistas, libros y similares, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial o artesanal, fotolito.						
		Producción de artículos de hule y plástico	Producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldeo y soplado).						
		Producción artesanal o microindustrial de artículos, productos y estructuras metálicas	Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candiles de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelarías, torno y suajados.						
			Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial.						
		Producción de químicos secundarios a partir de la sustancia básica	Producción de artículos de higiene, para el cuidado personal y del hogar.						
Industria	manufacturera	Producción, reproducción y distribución de bienes audiovisuales	Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales.						
		Industria de alimentos, bebidas y	Producción industrial de alimentos para consumo humano, producción de moles.						

Simbología  Uso permitido  Uso prohibido			H	HO	HC	HM	CB	E	EA
Notas - Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. - Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. - La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos
Clasificación de Usos del Suelo			H	HO	HC	HM	CB	E	EA
	tabacos	Producción industrial de bebidas y tabacos.							
	Industria textil, de la confección y Artículos de cuero y piel	Confección de prendas de vestir, calzado y bolsas.							
		Confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, bolsas y costales.							
		Hilado y tejido de fibras naturales duras y blandas, alfombras, sombreros.							
	Industria de la madera	Producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles.							
		Producción industrial de muebles y otros artículos de madera juguetes.							
	Industria editorial y productos de papel, cartón y cartoncillo	Industria editorial.							
		Producción de artículos de papel, cartón y cartoncillo (cuadernos, sobres, fólder).							
	Industria química secundaria, del hule y el plástico	Producción de fármacos y medicamentos.							
		Producción industrial de artículos de higiene y de cuidado personal y para el hogar.							
		Producción de artículos de hule y plástico.							
	Producción de artículos de bienes a base de minerales no metálicos	Producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, loza y porcelana).							
		Producción de artículos de vidrio (Artículos domésticos y ornamentales).							
		Productos de otros bienes a base de minerales no metálicos.							
	Industria metalmecánica	Producción de estructuras metálicas, tanques y calderas.							
		Producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión.							
Industria manu factu	Industria metalmecánica	Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos, electrónicos, de informática y oficina.							

Simbología											
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Uso permitido </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Uso prohibido </div>											
Notas											
<p>- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>- La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.</p>											
Clasificación de Usos del Suelo			H	HO	HC	HM	CB	E	EA		
		Industria de tratamiento y reciclaje de materiales y residuos peligrosos									
		Tratamiento y reciclaje de materiales y residuos peligrosos incluyendo transportación y confinamiento.									
Infraestructura	Infraestructura	Estaciones y subestaciones eléctricas.									
		Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua.									
		Dique y vaso regular.									
		Estaciones de transferencia de basura.									
		Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).									

4.4 Normas de Ordenación

De conformidad a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en sus artículos 19 fracción IV, 29 y 33; el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano determina las Normas de Ordenación que permiten el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta.

Para la aplicación de la siguiente normatividad, se actuará con base en lo previsto por los principios de buena fe consagrados en la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables, en caso de que el particular se conduzca con dolo, mala fe o error, el acto administrativo producto de dicha acción se considerará inválido y se procederá, conforme a la ley en materia, a las acciones penales a que haya lugar.

4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación

1. En Áreas con Potencial de Reciclamiento

En las colonias y los predios con frente a los corredores urbanos definidos como Área de Actuación con Potencial de Reciclamiento en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se podrá optar por la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para la Producción Social de Vivienda.

2. En Áreas con Potencial de Desarrollo

En los predios con frente a los corredores urbanos definidos como Área de Actuación con Potencial de Desarrollo en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se podrá optar por la aplicación de la Norma General de Ordenación N° 10.

3. En Áreas de Integración Metropolitana

No aplica en la Delegación Benito Juárez.

4. En Áreas de Conservación Patrimonial

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

4.3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluya deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área.

4.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

4.5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas; hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma.

4.6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área de conservación patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.

4.7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.

4.8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos históricos o artísticos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá dar aviso a la comunidad, mediante señalamientos fácilmente identificables de la zona afectada, la duración, el motivo, el horario, los puntos de desvío de tránsito peatonal y vehicular, así como de las rutas alternas y medidas adicionales que se determinen. Estos señalamientos deberán instalarse al menos con 72 horas de anticipación al inicio de los trabajos que afecten las vías públicas.

4.9. Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto de los mismos los contemple cubiertos o descubiertos.

4.10. Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que elabore y publique la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

4.11. Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, además de no cruzar el paramento de la edificación, de tal manera que no compitan o predominen en relación con la fachada de la que formen parte.

4.12. La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo en su caso, utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores iguale las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados o declarados, deberán garantizar el tránsito lento de vehículos. Las zonas peatonales que no formen parte de superficies de rodamiento vehicular deberán recubrirse con materiales permeables.

4.13. Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.

4.14. El Jefe Delegacional deberá celebrar convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local a que alude la fracción 4.3, puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.

4.15. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas de conservación patrimonial que son competencia de Distrito Federal, la Delegación, previa consulta a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.

Asimismo, para los inmuebles no considerados en el listado de inmuebles catalogados y localizados en un polígono determinado como Área de Actuación de Conservación Patrimonial aplicará la zonificación y normatividad del Programa Delegacional o Parcial y cualquier trámite se realizará previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la Delegación.

4.4.2 Normas Generales de Ordenación

1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

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

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio}$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las normas no. 2 y 4. Para los casos de la norma no. 2, tratándose de predios con pendiente descendente, éste criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

En predios menores a 200 metros, en donde el área libre establecida en la zonificación sea del 40% o mayor, se podrá optar por un área libre de hasta un 30%, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (coeficiente de utilización del suelo). Lo anterior, previo dictamen de la Seduvi, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.

2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano

A) En pendiente descendente en relación con la ubicación de la banquetta:

El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m. de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m. sólo cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.

En predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65 % será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m., a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banqueta.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% y con materiales permeables.

Los niveles por debajo del nivel de banqueta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones y sus Normas Complementarias en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.

B) En pendiente ascendente en relación con la ubicación de la banqueta:

El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno, a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar el 25 % de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueta sin superar la altura de 3.50 m. de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.

En predios con pendiente mayor a 30 % será factible incrementar la altura hasta 7 niveles y que no rebase los 21 m, a partir del desplante de la construcción. Lo anterior sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas indicadas en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 65%, el área restante deberá respetarse como área jardinada y se podrá pavimentar hasta el 10% de la misma con materiales permeables.

3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)

Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso.

En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adecuarse al entorno de la zona.

En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

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

En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente:

1. El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.
2. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará,

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

3. Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, deberán implementar este sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)

En la zonificación denominada espacios abiertos (EA), el área total construida podrá ser de hasta el 10% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 5%.

En dichas áreas, se permitirá la instalación de bibliotecas, centros de información, librerías y demás espacios públicos destinados a la educación, cultura, esparcimiento y recreación, previo dictamen de la Seduvi y opinión de la Delegación correspondiente.

6. Área construible en zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV)

En la zonificación áreas de valor ambiental (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante de hasta el 2.5%.

Se permitirá la instalación de canchas deportivas, áreas recreativas y de esparcimiento al aire libre, previo dictamen de la Seduvi y de la Secretaría del Medio Ambiente.

7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las normas de ordenación para las áreas de actuación y las normas de ordenación particulares de cada delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta.

A) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m. hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$

B) La altura máxima de entrepiso para uso habitacional será de 3.60 m. de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m. para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos forma parte de la altura total de la edificación.

C) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma no. 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m. sobre el nivel medio de banqueta.

Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos.

E) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina

Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.

Con dos frentes en esquina

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Con tres frentes

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.

Con cuatro frentes

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

De acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial (ACP), sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o autorización del INAH, INBA o Seduvi, según sea el caso.

8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y Seduvi, y de las Normas de Ordenación que establece el Programa Delegacional para Áreas de Conservación Patrimonial.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la Seduvi.

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

9. Subdivisión de predios

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios, será de acuerdo con lo siguiente:

Suelo Urbano		Suelo de Conservación	
Zonificación	Sup. (m ²)	Zonificación	Sup. (m ²)
H	150	HRC	250
HC	200	HR	500
HM	750	HRB	1,000
HO	500	RE	5,000
CB	250	PE	10,000
E	750	PRA	10,000
I	750		

Para subdividir un predio en una superficie menor a 750 m², este deberá contar con un frente a la vía pública de 7 m. Como mínimo y en caso de ser mayor de 750 m², deberá tener un frente mínimo de 15 m. Lo anterior condicionado a que la dimensión del predio en el alineamiento sea, mínimo, equivalente a una cuarta parte de la profundidad media del predio.

Las excepciones a estas dimensiones, estarán indicadas en el Programa Delegacional o Parcial, en su caso.

En el caso de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, el lote mínimo será determinado en el programa que para el efecto se elabore.

10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales

Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional correspondiente.

Todos los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m., la altura en número de niveles y las restricciones laterales, se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

Superficie del predio (m²)	No. Máximo de niveles	Restricciones mínimas laterales (m)	Área libre (%)
más de 1,000 hasta 1,500	11	3.0	30
más de 1,500 hasta 2,000	13	3.0	30
más de 2,000 hasta 2,500	15	3.0	30
más de 2,500 hasta 3,000	17	3.5	35
más de 3,000 hasta 4,000	19	3.5	35
más de 4,000 en adelante	22	3.5	50

Las restricciones laterales serán aplicables a partir del nivel que indica el cuadro anterior. Las restricciones en la colindancia posterior se determinarán conforme a lo que establece la norma no. 7.

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento, a partir de la sección que para cada vialidad determine el Programa Delegacional respectivo. Dicha franja podrá ser utilizada solamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario. Sobre esta franja no se podrá construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables, con excepción de las que se utilicen para delimitar el predio.

Todas las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionadas con las actividades que implique la utilización del predio, deberán realizarse a partir del límite interior del predio.

Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento, circulaciones y vestíbulos arriba del nivel de banqueteta, podrán incrementar su superficie de desplante hasta en 30% del área libre y hasta una altura de 10 m. sobre el nivel de banqueteta. Estos pisos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma.

A partir de los 10 m. ó 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre y el manejo de 4 fachadas señaladas en el cuadro.

Los proyectos deberán sujetarse a lo establecido en la norma 4.

Para la aplicación de esta norma, es requisito indispensable presentar el Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental para el proyecto propuesto, el cual se sujetará a lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina cada Programa Delegacional.

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

La literal se identifica con las densidades: A: alta, M: media, B: baja, MB: muy baja, R: restringida y Z: zonificación, con la siguiente clasificación:

A = una vivienda cada 33.0 m² de terreno

M = una vivienda cada 50.0 m² de terreno

B = una vivienda cada 100.0 m² de terreno

MB = una vivienda cada 200.0 m² de terreno

R = una vivienda cada 500.0 m² ó 1,000.0 m² de terreno o lo que indique el programa correspondiente.

Z = lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso.

Para el cálculo el número de viviendas factibles se aplicará la siguiente relación:

Superficie del terreno /valor de la Literal = número de viviendas factibles

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior.

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales.

En zonificaciones HO, HM, E para tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales, la literal corresponde a las densidades A: alta, M: media, B: baja, MB: muy baja, R: restringida y Z: zonificación, con la siguiente clasificación:

Donde aplique A y Z = la superficie para los conjuntos comerciales será de acuerdo al uso, niveles y área libre permitida en la zonificación.

Donde aplique M, B y MB = la superficie para los conjuntos comerciales no podrá rebasar los 5,000.0 m². sin contar el área de estacionamiento. En el caso de que la superficie sea mayor, la autorización quedará sujeta a obtener opinión favorable del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Setravi y la Delegación correspondiente.

Donde aplique R = se permitirá el comercio local en una superficie máxima de 250 m², sin contar el área de estacionamiento.

12. Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano

A través del sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera.

Las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las definidas con potencial de desarrollo, las de integración metropolitana y donde aplica la norma no. 10. El cálculo para determinar el potencial de transferencia, se basa en los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS).

Las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación.

Las áreas donde aplica esta norma, serán determinadas en los programas de desarrollo urbano correspondientes, conforme al proceso de planeación respectivo, en el marco de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

Los procedimientos para la emisión y recepción del potencial de desarrollo urbano, se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y los Lineamientos correspondientes.

13. Locales con uso distinto a habitacional en zonificación Habitacional (H)

Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente a los programas delegacionales, previa obtención del certificado de acreditación de uso del suelo por Derechos Adquiridos, podrán cambiar de giro de acuerdo con los permitidos en la zonificación Habitacional con comercio en planta baja (HC), siempre y cuando, el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y dicho cambio, sea autorizado por la Delegación correspondiente de conformidad con la normatividad relativa a los establecimientos mercantiles.

14. Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales

En vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo y, en su caso, modificación y/o ampliación, siempre y cuando se proponga el uso en planta baja, no invada áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. Para lo cual deberá apegarse a lo marcado en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley del Régimen Condominal, Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

15. Zonas federales y derechos de vía

Las zonas federales y derechos de vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción. En el caso de escurrimientos de agua e instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, se consideran con zonificación (AV) áreas de valor ambiental las cuales quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley Federal de Aguas, la Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamientos en la materia.

16. Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA)

Los predios con dos o más zonificaciones siendo una de ellas área de valor ambiental (AV) o espacio abierto (EA) estarán sujetos a la normatividad correspondiente a cada una de las zonificaciones. Adicionalmente, estos predios se sujetarán a lo que establecen las Normas no. 2 y 3, para definir el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo, así como la fracción donde se permite y prohíbe la construcción.

La construcción se deberá localizar exclusivamente en el área para el uso pretendido, dejando en forma permanente el área zonificada como AV y EA sin otro uso.

Para el cumplimiento del porcentaje de área libre establecida en los programas de desarrollo urbano, **no contabiliza** la superficie del predio definida como AV o EA.

Para definir la superficie aprovechable con predios que colinden con áreas verdes, espacios abiertos o áreas de valor ambiental, se requerirá de un procedimiento de delimitación de zonas.

17. Vía pública y estacionamientos subterráneos

Toda vialidad tendrá como mínimo 8 metros de paramento a paramento. Los callejones y vialidades de tipo cerradas que no sobrepasen los 150 m de longitud, así como los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 m. sin excepción y serán reconocidos en los planos oficiales como vía pública, previo visto bueno de la Delegación correspondiente, los cuales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizadas por elemento alguno.

En el caso de las ciclistas, la sección mínima será de 1.50 m.

Para el reconocimiento de la servidumbre legal de paso en planos oficiales se sujetará a lo establecido en el Código Civil, si lo están, en régimen de condominio y deberán ser mantenidas.

Las vialidades ubicadas en proyectos habitacionales o comerciales en régimen condominal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos.

En las zonas patrimoniales e históricas, las vías públicas no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección, sin contar con la autorización de las áreas competentes federales y locales.

Para las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento, entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m² o tengan un frente mayor de 15 m.

Adicional a lo establecido en los programas delegacionales y para mejorar la capacidad instalada de los usos existentes, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y privados en cualquier zonificación, excepto en área verde (AV), espacios abiertos (EA) y en las correspondientes a suelo de conservación.

Estos estacionamientos se apejarán al número de niveles que rija en la zona, considerando para ello la aplicación de otras normas generales, pudiendo ocupar el 85 % de la superficie del terreno. La Delegación podrá regular el cobro al usuario considerando el tipo de uso al que el estacionamiento esté dando servicio.

Los estacionamientos públicos subterráneos permitidos por los programas delegacionales observarán en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Setravi. No se podrán construir en zonas de riesgo ni patrimoniales e históricas, a excepción de las que obtengan la autorización correspondiente de las áreas competentes.

En el caso de eje de ríos entubados; líneas y estaciones del metro; tren y metros ligeros; tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras; derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión; depósitos de agua potable, subterráneos o elevados propiedad del Gobierno Del Distrito Federal; dependencias gubernamentales de la administración pública federal; empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal; instalaciones de las secretarías de: Seguridad Pública; Defensa Nacional; Marina y Fuerza Aérea Mexicana, se estará a lo establecido en la normatividad de la materia.

18. Ampliación de construcciones existentes

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción siempre y cuando no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y cumpla con la zonificación establecida en el Programa, así como con la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento vigentes y el Reglamento de Construcciones.

19. Estudio de impacto urbano

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, permiso o autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción.
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²).
- IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas lp y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.
- V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebase 10,000 m² de construcción o cuando ya se tenga estudio de impacto urbano y se incrementen más de 5,000 m² de construcción.
- VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebase 5,000 m² de construcción o cuando ya se tenga estudio de impacto urbano y se incrementen más de 2,500 m² de construcción.
- VII. Crematorios
- VIII. Proyectos donde aplique la norma no. 10

En los análisis de los estudios de impacto urbano o urbano-ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos Complementarios que emita la Secretaría.

Las zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán factibles del otorgamiento de autorizaciones o permisos, a excepción de aquel riesgo que, a través del dictamen correspondiente, se determine como mitigable.

Se permite el establecimiento de estaciones de servicio de combustibles carburantes en las zonificaciones HO, HM, E, I, siempre y cuando sean compatibles con los usos colindantes y cumplan con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano Vigente y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

20. Suelo de Conservación

No aplica en la Delegación Benito Juárez.

21. Barranca

No aplica en la Delegación Benito Juárez.

22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones; (E) Equipamiento; (CB) Centro de Barrio e (I) Industria

No aplica en la Delegación Benito Juárez, en virtud de que el presente Programa Delegacional establece la altura máxima y el porcentaje de área libre permitida en estas zonificaciones.

23. De las Tablas de Usos permitidos

Se sujetará a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

24. Usos no especificados

Se sujetará a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

25. De los Programas Parciales

Se sujetará a lo establecido en el artículo 8° de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano

No aplica en la Delegación Benito Juárez.

27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

No aplica en la Delegación Benito Juárez.

28. Zonas y usos de riesgo

No aplica en la Delegación Benito Juárez.

4.4.3 Normas de Ordenación Particulares

Estacionamientos

Con el fin de reducir el problema de estacionamientos en la Delegación, los estacionamientos –públicos y privados– para oficinas y servicios se podrán construir de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, respetando el número de niveles que señale la zonificación donde se localice el predio.

Para fomentar la construcción de estacionamientos públicos y privados en toda la Delegación, se implementarán las siguientes medidas de incentivo:

- Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos o privados en predios con frente a corredores urbanos con zonificaciones HO, HM y E, no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano.
- Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos o privados, en el caso de Manifestaciones de Construcción, los cajones de estacionamiento se deberán acreditar dentro del mismo predio donde se ejecute la obra.
- Los vehículos de visitantes y del personal que ocupe o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acreditados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento excedentes, podrán ser de uso público en los términos de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal y el Reglamento de Estacionamientos Públicos.
- En caso de los Avisos de Declaración de Apertura y solicitudes de Licencia de Funcionamiento, el interesado podrá acreditar los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 metros de distancia del establecimiento, debiendo proporcionar el servicio de acomodador de vehículos cuando se atraviesen vialidades primarias o de acceso controlado para su acceso.

Mejoramiento de áreas verdes

En el marco del ejercicio de sus atribuciones, la Delegación implementará acciones de mejoramiento del paisaje urbano para la creación y rehabilitación de parques, jardines, plazas, glorietas y arriates con la aplicación de nuevas tecnologías de sembrado y poda, utilizando especies adecuadas a la altura, clima y vegetación de la Delegación.

El particular responsable de alguna obra nueva o de cualquier modificación deberá sembrar en la banqueta, árboles de diámetro no menor a 10 cm y 2 m de altura a razón de al menos 1 árbol por cada 8 m de fachada, o en un volumen mínimo al de la masa vegetal afectada.

Producción social de vivienda

Adicionalmente al otorgamiento de facilidades administrativas para la construcción de vivienda establecidas por el Gobierno del Distrito Federal, con el objeto de apoyar a las familias residentes en el Distrito Federal, en el caso de proyectos para vivienda se podrá optar por la zonificación H/6/20/Z (habitacional/ 6 niveles máximos de construcción: planta baja más 5 niveles/ 20% mínimo de área libre y densidad: Zonificación); siempre y cuando:

- Se ubiquen en los corredores urbanos y colonias establecidas en este Programa Delegacional como Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento.
- Se realicen con las características de los programas, modalidades y líneas de financiamiento promovidas por el Gobierno del Distrito Federal.
- Se acredite que el valor de venta de la vivienda no excede del importe que resulte de multiplicar por 15 o por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, incluyendo los acabados; debiendo ratificarse esta condición al aviso de la manifestación del término de obra correspondiente.
- Cuenten con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, debiendo cumplir con el mínimo de cajones de estacionamiento que señala el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.
- Cumpla con la normatividad establecida en el presente Programa Delegacional en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta norma.
- El área máxima construida por unidad de vivienda (sin incluir estacionamiento ni indivisos), no deberá rebasar los 65 m². Para los casos de proyectos de interés social o popular promovidos para atender a los habitantes y/o poseedores de predios e inmuebles en circunstancias especiales como vecindades, inmuebles catalogados, sustitución de vivienda precaria o en alto riesgo estructural y lotes de hasta 500 m², éstos deberán apegarse a un dictamen que llevará a cabo la propia SEDUVI.

La aplicación de esta norma no exenta de la obtención del dictamen del estudio de impacto urbano o urbano-ambiental que el proyecto en su caso requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento vigentes.

En caso de comprobarse que el precio de venta excede lo estipulado por la presente norma o que el costo de los acabados o accesorios se consideran por separado, automáticamente se cancelará la autorización correspondiente y el órgano político administrativo, no recepcionará ni liberará la manifestación correspondiente por la terminación de obra.

Cuando un área y/o corredor urbano con potencial de reciclamiento coincida con un Área de Actuación de Conservación Patrimonial, esta norma aplicará en su totalidad a excepción de la altura, la cual estará sujeta a las disposiciones de la Norma General de Ordenación para Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial N° 4 o a lo que dispongan las autoridades en la materia.

La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta norma es facultad del órgano político-administrativo y el incumplimiento de lo dispuesto en la misma implicará el ejercicio de la acción penal.

Superficie mínima por vivienda

En toda la Delegación Benito Juárez no se permitirá la construcción de vivienda menor a 60 m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e indivisos.

Predios con zonificación Centro de Barrio (CB) y frente a corredor urbano con Norma de Ordenación sobre Vialidad

En caso de predios con dos zonificaciones, una de Centro de Barrio (CB) y otra por tener frente a corredor urbano con Norma de Ordenación sobre Vialidad, se podrá optar por la que más convenga, debiendo respetar la altura y el área libre indicada por la zonificación de Centro de Barrio (CB).

Colonia Insurgentes San Borja

Sólo se permitirá la construcción de vivienda plurifamiliar en condominios horizontales y con el objeto de apoyar la reubicación de oficinas, comercios y servicios hacia zonas compatibles con estos géneros, siempre y cuando acrediten dichos usos con el Certificado de Acreditación por Derechos Adquiridos, en el predio de interés se podrá optar por la zonificación H/3/20/B (habitacional/ 3 niveles máximos de construcción: planta baja más 2 niveles/ 20% mínimo de área libre y densidad de una vivienda cada 100.0 m² de terreno) si el predio se destina exclusivamente al uso habitacional, debiendo además cumplir con el resto de la normatividad establecida en el presente Programa Delegacional en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta norma.

Dotación de equipamiento

En caso de donaciones o expropiaciones de inmuebles para el establecimiento de cualquier tipo de equipamiento urbano, una vez que el predio sea patrimonio del Gobierno del Distrito Federal, éste no podrá tener otro destino diferente por el cual fue donado o expropiado.

Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo de B y C, Licencias de Construcción Especial y conforme al Art. 237 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

A efecto de garantizar el pago de daños que pudieran ocasionarse en predios colindantes a obras por ejecutarse con las autorizaciones enunciadas, en el trámite de las mismas deberá presentarse una fianza por daños a terceros y exhibirla en un lugar visible de la obra durante el tiempo de su ejecución.

Comercio y servicios básicos en colonias con zonificación Habitacional (H)

En las colonias 8 de Agosto; Santa María Nonoalco; Josefa Ortiz de Domínguez; Niños Héroes de Chapultepec; Américas Unidas; Portales Oriente; María del Carmen; Zacahuitzco y Albert con zonificación Habitacional (H), se permite el comercio y los servicios básicos en planta baja en un área máxima de 50 m².

Reparación, mantenimiento y servicios relacionados para automóviles y motocicletas

En el caso de talleres, lavados, llanteras y servicios relacionados en general para automóviles y motocicletas, estos sólo se permitirán en las zonificaciones HO y HM, siempre y cuando no obstruyan la vialidad ni los accesos de otros predios y/o inmuebles y sus actividades las realicen al interior del propio inmueble.

Escuelas particulares

En el caso de las escuelas particulares, éstas no podrán instalarse al interior de zonas habitacionales; sólo se autorizará su establecimiento en corredores urbanos, siempre y cuando no afecten el funcionamiento de la vialidad durante su horario de operación y no se permita el estacionamiento en los accesos a las instalaciones, debiendo incluir al interior del propio predio las bahías de ascenso y descenso para tales actividades.

Usos sujetos a regulación específica

Usos	Regulación específica
Restaurantes-bar; Cantinas; Bares; Video-bares; Centros Nocturnos; Discotecas; Cervecerías y Pulquerías	Sólo se permiten en predios con frente a los corredores urbanos de: Av. de los Insurgentes (de: Viaducto Miguel Alemán a: Barranca del Muerto); Eje Central Lázaro Cárdenas (de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Av. Río Churubusco) y Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc (de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Av. Río Churubusco).
Hoteles y Moteles	Sólo se permiten en predios con frente a los corredores urbanos de: Av. de los Insurgentes; Calzada de Tlalpan; Av. Revolución; Av. Patriotismo; Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc; Viaducto Miguel Alemán y Plutarco Elías Calles, siempre cuando, el acceso y operación del servicio se desarrollen sobre las mismas y no hacia una vialidad local.

Normas de Ordenación sobre Vialidad

Estas normas no aplican en zonificaciones EA (Espacios Abiertos, Deportivos, Parques, Plazas y Jardines) ni en los predios con frente a los tramos de vialidades incluidos en los polígonos de aplicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano “Insurgentes Mixcoac” y “Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes”.

En predios localizados en Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial y con frente a vialidades con Norma de Ordenación sobre Vialidad, se podrá optar por la zonificación que autoriza la norma, quedando la altura sujeta a las disposiciones de la Norma General de Ordenación para Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial N° 4 o a lo que dispongan las autoridades en la materia.

Cuadro 41. Normas de Ordenación sobre Vialidades

N°	Vialidad	Tramo	Uso Permitido
1	Av. de los Insurgentes	G - H de: Viaducto Miguel Alemán a: Barranca del Muerto	HM 10/20/Z Aplica Norma General de Ordenación N° 10; 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes y restricción de construcción en una franja de 5 m de ancho al frente del predio a partir del alineamiento.
2	Calzada de Tlalpan	Z - A' de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco	HM 10/20/Z Aplica Norma General de Ordenación N° 10; 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes y restricción de construcción en una franja de 5 m de ancho al frente del predio a partir del alineamiento.
3	Anillo Periférico Boulevard Adolfo López Mateos	A - B de: 11 de Abril a: Barranca del Muerto	HM 8/20/Z Aplica Norma General de Ordenación N° 10 y 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
4	Av. Revolución	C - D de: 11 de Abril a: Barranca del Muerto	HM 8/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes y restricción de construcción en una franja de 5 m de ancho al frente del predio a partir del alineamiento, únicamente en planta baja.
5	Av. Patriotismo	E - F de: Viaducto Miguel Alemán a: Empresa	HM 8/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes y restricción de construcción en una franja de 5 m de ancho al frente del predio a partir del alineamiento, únicamente en planta baja.

N°	Vialidad	Tramo	Uso Permitido
6	Eje Central Lázaro Cárdenas	W - V de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco	HM 8/20/Z Aplica Norma General de Ordenación N° 10 y 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
7	Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc	O - P de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco	HM 8/20/Z Aplica Norma General de Ordenación N° 10 y 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
8	Eje 2 Pte. Gabriel Mancera	M - N de: Obrero Mundial a: Av. Universidad	HO 6/20/A Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
9	Viaducto Río Becerra	K' - L' de: Viaducto Miguel Alemán a: San Antonio	HO 4/20/A
10	Plutarco Elías Calles	D' - E' de: Manuel Othón a: Circuito Interior Río Churubusco	HC 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
11	Dr. Vértiz	Q - R de: Viaducto Miguel Alemán a: Av. División del Norte	HC 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
12	Eje 3 Pte. Av. Coyoacán	I - J de: Eje 4 Sur Xola a: Circuito Interior Río Churubusco	HC 4/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
13	Félix Parra	L'' - M'' de: Circuito Interior Río Mixcoac a: Barranca del Muerto	HC 4/20/Z
14	Calzada de las Américas	B' - C' de: Calzada Santa Anita a: Fernández del Castillo	HC 3/20/Z
15	Amores	K - L de: Obrero Mundial a: Diagonal San Antonio	HC 4/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
16	Bolívar	X - Y de: Viaducto Miguel Alemán a: Eje 6 Sur Independencia	HC 4/20/Z
17	Viaducto Miguel Alemán	E - Z de: Patriotismo a: Calzada de Tlalpan	HM 8/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.

N°	Vialidad	Tramo	Uso Permitido
18	Eje 8 Sur Popocatepetl-Ermita	G'' - H'' de: Av. Universidad a: Plutarco Elías Calles	HM 8/20/Z Aplica Norma General de Ordenación N° 10 y 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
	Eje 8 Sur José María Rico	F'' - G'' de: Av. de los Insurgentes a: Av. Universidad	HO 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
19	Circuito Interior Río Churubusco y Río Mixcoac	I'' - E' de: Av. Revolución a: Plutarco Elías Calles	HM 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
20	Eje 5 Sur San Antonio-Av. Eugenia - Ramos Millán - 1° de Mayo	U' - V' de: Anillo Periférico a: Plutarco Elías Calles	HO 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
21	Eje 4 Sur Xola	O' - P' de: Viaducto Miguel Alemán a: Plutarco Elías Calles	HO 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
22	Eje 6 Sur Ángel Urraza - Independencia- Morelos	W' - X' de: Patricio Sanz a: Plutarco Elías Calles	HO 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
23	Barranca del Muerto	B - N'' de: Anillo Periférico a: Circuito Interior Río Mixcoac	HO 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
24	Eje 7 Sur Félix Cuevas - Municipio Libre	Y' - Z' de: Av. de los Insurgentes a: Plutarco Elías Calles	HO 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
25	Eje 7 A Sur Emiliano Zapata	A'' - B'' de: Av. México Coyoacán a: Plutarco Elías Calles	HC 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
26	Obrero Mundial	M' - N' de: Viaducto Miguel Alemán a: Calzada de Tlalpan	HC 4/20/Z
27	Morena	G' - S de: Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc a: Eje Central Lázaro Cárdenas	HC 4/20/M
28	Ahorro Postal	S' - T' de: Eje Central Lázaro Cárdenas a: Calzada de Tlalpan	HC 4/20/Z

N°	Vialidad	Tramo	Uso Permitido
29	Correspondencia	Q' – R' de: Eje Central Lázaro Cárdenas a: Calzada de Tlalpan	HC 4/20/Z
30	Parroquia	C'' – D'' de: Av. de los Insurgentes a: Av. Universidad	HC 4/20/A Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
		D'' – E'' de: Av. Universidad a: Eje 1 Pte. Cuauhtémoc	HM 4/20/A Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
31	Av. Universidad	T - U de: Av. División del Norte a: Circuito Interior Churubusco	HM 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
		T - S de: Av. División del Norte a: Eje Central Lázaro Cárdenas	HO 6/20/A Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
32	Av. División del Norte	G - V de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Churubusco	HO 6/20/Z Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
33	Cumbres de Maltrata	H' – I' de: Diagonal San Antonio a: Eje 6 Sur Independencia	HC 6/20/Z
34	Diagonal San Antonio Av. Colonia del Valle	L – J' de: Plaza Mariscal Sucre a: Eje Central Lázaro Cárdenas	HC 6/20/Z
		O''- L de: Eje 5 Sur Eugenia a: Plaza Mariscal Sucre	HC 4/20/A
35	Chichen Itzá - Bulgaria	T – F' de: Av. División del Norte a: Calzada de Tlalpan	HC 4/20/Z
36	Ajusco	J'' – K'' de: Eje Central Lázaro Cárdenas a: Calzada de Tlalpan	HC 4/20/Z
<p>- Para la aplicación de la literal correspondiente a las densidades, deberá atenderse lo estipulado por la Norma General de Ordenación N° 11.</p> <p>- La restricción de construcción señalada en Av. de los Insurgentes, Calzada de Tlalpan, Av. Revolución y Av. Patriotismo, deberá utilizarse para acceso, salida, área de maniobras, bahías de ascenso y descenso, a fin de no afectar el funcionamiento de la vialidad ni los accesos de otros predios y/o inmuebles.</p>			

4.5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano

De conformidad con lo establecido en el Artículo 25 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y diversos ordenamientos asociados al desarrollo urbano, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 29 de enero del 2004, para los Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU) existentes en Benito Juárez se señala lo siguiente:

PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes: se ratifica en los mismos términos en que fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 27 de agosto del 2002 en cuanto a su normatividad en materia de uso del suelo; vigencia y delimitación territorial, a excepción de las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial, las cuales se incrementan en una superficie de tres manzanas delimitadas por la Calle Yosemite; Av. de los Insurgentes; Montecito y Dakota, incluyendo un conjunto de Casas Californianas de valor patrimonial.

PPDU Insurgentes Mixcoac: se ratifica en los mismos términos en que fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 21 de julio del 2000 en cuanto a su normatividad en materia de uso del suelo; vigencia y delimitación territorial, a excepción de las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial, de las cuales se excluyen a los predios con frente a Av. de los Insurgentes.

PPDU San Simón Ticumac: se ratifica en los mismos términos en que fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 21 de julio del 2000 en cuanto a su normatividad en materia de uso del suelo; vigencia y delimitación territorial, a excepción de los predios con frente a Av. Independencia; Calzada de Tlalpan y Eje Central Lázaro Cárdenas, en los cuales se podrá optar por la zonificación que autoriza la Norma de Ordenación sobre Vialidad establecida en este Programa Delegacional.

V. ESTRUCTURA VIAL

Para atender la problemática de la vialidad en la Delegación Benito Juárez, el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establece elevar la calidad del servicio, la cobertura y el funcionamiento del sistema en las áreas más conflictivas, mejorando la operación; garantizando la plena conectividad de todos los espacios delegacionales e impulsando la construcción y ampliación de la red primaria, mediante el adecuado diseño de segundos niveles de vialidad, túneles, puentes, pasos a nivel y a desnivel, distribuidores viales, señalamientos, sistemas de semáforos y adecuaciones geométricas; en el siguiente esquema estratégico.

Vialidades de acceso controlado

Anillo Periférico; un tramo del Circuito Interior o Río Churubusco y el Viaducto Miguel Alemán, en las que dada la importante afluencia de vehículos, requieren la modificación y/o construcción de distribuidores viales en sus cruces más conflictivos.

Viaducto Miguel Alemán al cruce con:	Calzada de Tlalpan
	Av. de los Insurgentes
Circuito Interior al cruce con:	Av. Cuauhtémoc Eje 1 Poniente
	Av. de los Insurgentes
	Calzada de Tlalpan
Anillo Periférico al cruce con:	Av. Universidad
	Av. División del Norte
	Av. Barranca del Muerto

Ejes Viales

Eje 4 Sur Xola; Eje 5 Sur Eugenia; Eje 6 Sur Ángel Urraza; Eje 7 Sur Municipio Libre; Eje 7A Sur Emiliano Zapata; Eje 8 Sur José María Rico - Popocatepetl; Eje 3 Poniente Av. Coyoacán; Eje 2 Poniente Gabriel Mancera; Eje 1 Poniente Cuauhtémoc y el Eje Central Lázaro Cárdenas, en los que se ratifica su jerarquía como vías de integración a nivel Ciudad, debiéndose diseñar distribuidores viales en sus cruces más conflictivos.

Eje 1 Poniente Cuauhtémoc al cruce con:	Eje 4 Sur Xola
	Eje 5 Sur Eugenia
	Eje 6 Sur Ángel Urraza
	Eje 8 Sur Popocatepetl
Avenida Revolución al cruce con:	Molinos, Av. Revolución y Eje 7 Sur Extremadura

Vialidades principales

La importancia de estas vialidades en la estructura urbana también es a nivel Ciudad, presentan un gran aforo vehicular y cruzan la Delegación en ambos sentidos de circulación, por lo cual deben mantenerse en óptimas condiciones realizando estudios y proyectos ejecutivos para resolver el congestionamiento en horas pico de los siguientes cruces:

Plutarco Elías Calles al cruce con:	Eje 7 A Sur Emiliano zapata
	Circuito Interior
	Eje 7 Sur Municipio Libre

Asimismo, deberán implementarse acciones específicas en los temas de:

Estacionamientos

Se plantea la construcción de estacionamientos subterráneos que permitan el acceso de autobuses y la conexión en su caso con estaciones del Metro, similares a la que se encuentra en construcción en el Eje 7 Sur Zapata y Av. Universidad: en B. Cellini y Av. Revolución; en Av. de los Insurgentes, en las inmediaciones de Félix Cuevas, San Antonio, Plaza de Toros México y World Trade Center.

Semáforos inteligentes

Con la finalidad de dar mayor fluidez al tránsito vehicular, se plantea ampliar la instalación de semáforos inteligentes en los siguientes cruces:

Anillo Periférico al cruce con:	Calle 10
	Calle 4
Avenida Insurgentes al cruce con:	Eje 7 Sur Félix Cuevas
	Ohio
	Parroquia
Av. Universidad al cruce con:	Eje 7 Sur Emiliano Zapata
	Eje 8 Sur Popocatepetl
Circuito Interior al cruce con:	Calle Moras
Obrero Mundial al cruce con:	Dr. Vértiz

Transporte Urbano

Se requiere en coordinación con COVITUR estudiar la localización de las futuras estaciones de la línea 12 del Metro, así como analizar la factibilidad que las líneas propuestas en Av. de los Insurgentes (longitud de 20 km: terminal Metro Indios Verdes a terminal Relox) y el Eje 8 Sur (tramo de 24 km: entre Santa Martha y el Metro Mixcoac) se conviertan en sistemas de transporte semimasivo utilizando autobuses articulados en carriles centrales confinados para constituir un sistema de transporte público ambiental y financieramente sustentable, con la participación de empresas públicas y privadas para mejorar la organización y desempeño del transporte urbano, con el fin de disminuir el consumo de combustible y las emisiones contaminantes, el cual podría aplicarse también en el Eje Central Lázaro Cárdenas.

Áreas de Transferencia

Para que el procedimiento de intercambio modal funcione adecuadamente, será forzoso construir los Centros de Transferencia Modal (CETRAM), acorde con las necesidades de cada uno de ellos, los cuales deberán contar con zonas específicas de ascenso y descenso de pasajeros, lanzaderas, áreas de estacionamiento para los concurrentes en general con cuotas accesibles, para con esto, propiciar la utilización del transporte público.

Las áreas de transferencia modal en donde se requieren estas disposiciones son: Estación del Metro Mixcoac Línea 7, en la que adicionalmente se plantea la reubicación del comercio ambulante y la construcción de un estacionamiento público y en la estación del Metro Ermita Línea 2, que debido a la futura construcción de la línea 12 del Metro pasará a ser de correspondencia, lo que implica que se establezca una conexión directa entre el Metro y las rutas de los microbuses, así como la reubicación del comercio ambulante.

Especial atención merecerá a futuro las estaciones de correspondencia de la línea 12 con la línea 3 en el Metro Zapata; línea 10 en Insurgentes y línea 7 en Mixcoac; línea en el Eje 5 Sur con las líneas 7 en San Antonio, 10 en Av. de los Insurgentes, 3 en Eugenia y la 2, entre las estaciones de Villa de Cortés y Nativitas.

Limitaciones de uso de la vía pública

Con la finalidad de no obstruir el paso de los peatones al igual que el de los vehículos automotores, particularmente en las vialidades de acceso controlado, primaria, ejes viales y en los espacios abiertos, se deberán respetar las siguientes limitaciones al uso de la vía pública, por lo que no se permitirán las siguientes actividades, usos o giros:

-Estacionamiento temporal o permanente de vehículos, generado por la ubicación de locales comerciales, bancos y equipamientos y bodegas, que no cuenten con los espacios destinados para cajones establecidos por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

-Estacionamiento temporal o permanente, maniobras de carga y descarga, mantenimiento y reparación de camiones de transportación de carga (sólo se permitirá en los horarios dispuestos para tal fin).

-Reparación de vehículos en la banqueta o sobre la vialidad.

-El establecimiento de sitios, paraderos o bases de autobuses, microbuses (salvo donde el mobiliario urbano lo indique), taxis y transportes de vehículos para fletes y mudanzas.

-La ubicación de mercados sobre ruedas (tianguis), en vialidades primarias, así como la utilización de la banqueta para exhibir y vender productos.

-La instalación de monumentos, esculturas y obras de ornato debidamente iluminadas y diseñadas de acuerdo con el entorno urbano, sin la previa autorización autoridades en la materia y la Delegación.

VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Derivado del diagnóstico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez y para alcanzar la imagen objetivo y estrategia de desarrollo urbano planteada, a continuación se presentan las Acciones estratégicas e Instrumentos de Ejecución que se deberán vincularse con la programación anual del presupuesto delegacional.

6.1 Acciones

Los tiempos establecidos para la ejecución de las acciones se definen con base en los periodos que señala el artículo 25 de la Ley de Desarrollo Urbano respecto a la revisión, modificación y actualización de los Programas de Desarrollo Urbano, a partir de su aprobación.

Cuadro 42. Equivalencia de plazos de ejecución de acciones

Plazo	N° de Años	Año
Corto	3	2007
Mediano	6	2010
Largo	9	2013

6.1.1 Socioeconómicas

Implementar una política de arraigo de la población que permita absorber el crecimiento natural y revertir la tendencia de decremento poblacional, con un crecimiento moderado que permita alcanzar la meta programática establecida por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003.

Sociodemográficas

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazos de Ejecución
Decremento poblacional	Consolidación de áreas habitacionales	Territorio Delegacional	Corto Plazo
Delincuencia juvenil	Capacitación, asistencia social y generación de empleo a los jóvenes	Territorio Delegacional	Corto Plazo
Marginalidad	Generación de empleo, mejoramiento de viviendas, asistencia social, cultura y recreación	En las Colonias 8 de Agosto; Santa María Nonoalco; Mixcoac; Merced Gómez; Independencia; Álamos; Miguel Alemán; Postal; Josefa Ortiz de Domínguez; Niños Héroes de Chapultepec; Américas Unidas; Del Lago; Portales Norte; Portales Sur; Portales Oriente; Moderna; Iztaccihuatl; Villa de Cortes; María del Carmen; Zacahuitzco; Albert; Miravalle; Ermita; San Simón Ticumac; Postal; Miguel Alemán y Nativitas	Corto Plazo
Comercio informal	Regulación y reordenamiento de zonas con comercio informal	Territorio Delegacional	Corto Plazo

Económicas

Consolidar a la Delegación Benito Juárez como una de las de mayor dinamismo económico, favoreciendo la generación de empleos y estimulando la diversificación de actividades económicas compatibles con el uso habitacional.

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazos de ejecución
Desarrollo económico	Fortalecimiento de las economías familiares; Promoción del empleo y a diversas formas de asociación empresarial; Fortalecimiento de la micro y pequeña empresa; Promoción de nuevas empresas; Vinculación escuela-empresa y Desarrollos turísticos	Territorio Delegacional	Corto, Mediano y Largo
Proyectos productivos	Promoción de proyectos integrales de desarrollo económico	Corredores urbanos con zonificación HO y HM como Av. de los Insurgentes, Eje 8 Sur Popocatepetl y Calzada de Tlalpan, entre otros	Corto y Mediano
Instrumentos de fomento	Creación de un Fondo de Desarrollo (fideicomiso público-privado), para el mejoramiento urbano de la Delegación y creación de áreas verdes	Territorio Delegacional	Corto y Mediano
	Transferencia de derechos de potencialidades desarrollo en predios localizados en Programas Parciales de Desarrollo Urbano y en las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial	Zonas receptoras de potencialidad como predios con frente a corredores urbanos en donde aplica la Norma General de Ordenación N° 10 y predios e inmuebles colindantes a una gasolinera, que no han alcanzado la altura máxima permitida por el presente Programa Delegacional	Corto y Mediano
Generación de fuentes de empleo	Fomento a la generación de empleo; Apertura de establecimientos productivos; Fomento a la creación de microempresas y Normatividad que facilite la instalación de nuevas fuentes de trabajo	En las colonias San Simón Ticumac; Independencia; Américas Unidas; Nativitas; Del Lago; Villa de Cortés; Niños Héroes de Chapultepec; Miguel Alemán; Moderna y Postal	Corto y Mediano
Capacitación de la población	Capacitación técnica a la población y construcción de un Centro de capacitación de la SEP	Población solicitante	Corto y Mediano
Población de adultos mayores	Construcción de centros de desarrollo comunitarios para adultos mayores	En las colonias Portales Norte; San Simón Ticumac; Independencia y Narvarte Poniente	Corto y Mediano

6.1.2 De Estrategia Territorial

Equilibrar la proporción de usos no habitacionales con acciones de estrategia territorial en 6 líneas básicas de atención: Estructura urbana; Vialidad y transporte; Equipamiento urbano; Infraestructura; Medio ambiente y paisaje urbano y Administración urbana.

Estructura urbana

Fomentar la autosuficiencia de los barrios y colonias fortaleciendo su estructura urbana, mediante la consolidación de su equipamiento e infraestructura, así como de los centros de barrio ya existentes y de la estructura vial.

Armonizar la construcción de viviendas al interior de las colonias, redirigiendo las mayores inversiones inmobiliarias a los corredores urbanos.

Impulsar el desarrollo de los llamados corredores urbanos de Av. de los Insurgentes Sur, Calzada de Tlalpan y Eje 8 Sur Popocatepetl, los cuales serán ejes articuladores de la estructura urbana delegacional, con la ubicación de mezclas de usos de suelo.

Conservar los Centros de Barrio ya existentes e impulsar los de nueva formación, con la finalidad de mantener la dinámica urbana en los corazones de las colonias.

Difundir ante la comunidad los proyectos de impulso a las zonas patrimoniales, de mejoramiento de su imagen urbana, así como, de permitir usos o giros compatibles con las características de las zonas y de los inmuebles patrimoniales, sobre todo en los corredores urbanos.

Establecer un programa de mejoramiento y sustitución de viviendas precarias o en estado de alto riesgo, coordinadamente entre habitantes y/o poseedores, sector público y privado.

Identificar las solicitudes prioritarias para vivienda y apoyar a los solicitantes, organizaciones sociales y promotores públicos y privados, en el proceso de gestión para llevar a cabo proyectos integrales.

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazos de Ejecución
Nodos estratégicos de desarrollo	Conformación integral de áreas de desarrollo comercial, mixto o de servicio	En las colonias Piedad Narvarte (Viaducto, Xochicalco, Obrero Mundial y Cuauhtémoc); Del Valle Sur y Xoco (Av. Universidad, Eje 8 Sur y Av. México-Coyoacán); San Pedro de los Pinos (Periférico, calle 4, Av. 1° de Mayo y calle 8); San Simón Ticumac (Libertad, Reforma, Santa Cruz y Montes de Oca) y Postal (Giros, Calzada de Tlalpan, Ahorro Postal y Certificado)	Corto y Mediano
Consolidación de Centros de Barrio	Implementación de proyectos integrales de mejoramiento de los Centros de Barrio	15 Centros de Barrio	Corto y Mediano
Zonas patrimoniales y monumentos	Implementación de proyectos integrales de revitalización, elaboración de catálogos de inmuebles e implementación de mecanismos de difusión del patrimonio delegacional	11 zonas patrimoniales	Corto y Mediano
Unidades Habitacionales	Instrumentación de programas institucionales de mejoramiento y rehabilitación de unidades habitacionales	En Modulo Social las Flores, Esperanza y el Centro Urbano Presidente Alemán	Corto y Mediano
Construcción, sustitución y mejoramiento de vivienda	Establecimiento de facilidades administrativas e incentivos fiscales para proyectos integrales de construcción, sustitución y mejoramiento de condiciones de deterioro, hacinamiento o precariedad de viviendas	En las Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento y en predios e inmuebles en circunstancias especiales como vecindades, catalogados, sustitución de vivienda precaria o en alto riesgo estructural	Corto y Mediano

Vialidad y transporte

Adecuar la estructura vial y el sistema de transporte, con la finalidad de asegurar una comunicación eficiente, tanto interna como a nivel metropolitano, sin que se perjudique la armonía al interior de las colonias.

Desarrollar los proyectos ejecutivos para la construcción de soluciones viales, en los diversos puntos conflictivos de la Delegación, principalmente en vialidades como Viaducto Miguel Alemán, Circuito Interior, Barranca del Muerto, Anillo Periférico, Av. Revolución y Av. de los Insurgentes, entre otras.

Establecer programas financieros y administrativos (asociaciones público-privadas) de viabilidad para la construcción de estacionamientos públicos y privados, tanto subterráneos como en condominio.

Combatir la contaminación ambiental por ruido y principalmente por la exposición de gases de combustión de los vehículos automotores, mediante la renovación del transporte público, así como el establecimiento de equipo anticontaminante en las reducidas industrias localizadas en la Delegación.

Regular a sitios de taxis, normando la ocupación de aceras e instalaciones para el ascenso de pasajeros y vigilando el cumplimiento de la normatividad.

Regular y reordenar las bases de transporte concesionado.

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazos de Ejecución
Cruceros viales conflictivos	Elaboración de proyectos ejecutivos para resolver los diversos conflictos de la vialidad	Viaducto Miguel Alemán al cruce con Av. de los Insurgentes y con Calzada de Tlalpan; Circuito Interior en sus cruces con: Av. Revolución-Molinos, Av. Cuauhtémoc Eje 1 Poniente, Calzada de Tlalpan, Av. de los Insurgentes, Av. Universidad y Av. División del Norte; Anillo Periférico en sus cruces con: Av. Barranca del Muerto, Calle 10 y Calle 4; Eje 1 Poniente Cuauhtémoc en sus cruces con: Eje 4 Sur Xola, Eje 8 Sur Popocatepetl, Eje 5 Sur Eugenia y Eje 6 Sur Ángel Urraza; Av. Revolución en sus cruces con: Eje 5 Sur San Antonio, Molinos y Eje 7 Sur Extremadura; Av. Universidad en sus cruces con: Eje 7 Sur Emiliano Zapata y Eje 8 Sur Popocatepetl; Barranca del Muerto al cruce con Avenida Revolución; Av. de los Insurgentes en sus cruces con: Barranca del Muerto, Eje 7 Sur Félix Cuevas, Ohio y Parroquia; Obrero Mundial al cruce con Dr. Vértiz; Anillo Periférico al cruce con Eje 7 Sur Benvenuto Cellini; Circuito Interior en sus cruces con: Molinos y Patriotismo y Av. Revolución al cruce con Barranca del Muerto	Corto, Mediano y Largo
Transporte público masivo	Promoción del uso de autobuses articulados con carriles confinados al centro de la vialidad	Av. Insurgentes y Eje 8 Sur	Corto y Mediano
Áreas de transferencia modal	Elaboración de proyectos ejecutivos para la construcción de los Centros de Transferencia Modal (CETRAM) y Diseñar las medidas necesarias para el reordenamiento del comercio en vía pública	En las estaciones del Metro Mixcoac y Ermita	Mediano y Largo

Equipamiento Urbano

Elaborar el proyecto de factibilidad para la construcción de una “Casa de Día” para la Tercera Edad, en donde los adultos mayores puedan realizar actividades recreativas y de capacitación, mediante la enseñanza de actividades manuales o la integración de estas personas a alguna empresa pública y/o privada como tiendas de autoservicio.

Elaborar el estudio de factibilidad y proyecto para la construcción y/o habilitación de una Biblioteca para niños de la más alta tecnología que se denominará “Faro del Saber”.

Aprovechar el equipamiento urbano que se concentra en la Delegación Benito Juárez en beneficio de la población residente.

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazos de Ejecución
Espacios para exhibiciones permanentes y temporales	Elaboración del proyecto para la construcción o habilitación de un museo	Territorio Delegacional	Corto y Mediano
Centros de desarrollo comunitarios	Elaboración del proyecto para la construcción de centros de desarrollo comunitario, para capacitar y dar trabajo a la población de adultos mayores	Territorio Delegacional	Corto y Mediano
Abatimiento del déficit de espacios abiertos, deportivos y de áreas verdes	Implementación de un programa integral de espacios abiertos, deportivos y de áreas verdes, con la finalidad de incrementarlos	Territorio Delegacional	Corto

Infraestructura

Implementar la instalación de tanques de almacenamiento y plantas de bombeo, con la finalidad de solucionar el problema de baja presión, principalmente en las colonias: 8 de Agosto, San Pedro de los Pinos, Nonoalco y Mixcoac.

Renovar la red de distribución de agua potable con el fin de evitar las actuales fugas en la red, las colonias que presentan este problema son: Del Valle Sur, Centro y Norte, Insurgentes San Borja, San Pedro de los Pinos, Nonoalco y Mixcoac

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazos de Ejecución
Agua potable	Mantenimiento y rehabilitación de la red e Implementación de medidas para atender el problema de baja presión y fugas	Territorio Delegacional	Corto y Mediano
Drenaje	Establecimiento de programa de mantenimiento y desazolve de la red, atendiendo problemática de encharcamientos en vialidades	Territorio Delegacional	Corto y Mediano
Alumbrado Público	Implementar programa de mantenimiento a la red de alumbrado público y sustitución de luminarias	Territorio Delegacional	Corto y Mediano
Desechos sólidos	Aumentar los niveles de eficiencia en la recolección de basura	Territorio Delegacional	Corto y Mediano

Medio ambiente y paisaje urbano

Consolidar los programas y dispositivos que permitan conservar y proteger a la sociedad ante desastres naturales o producidos por la misma actividad social - urbana. Ubicar las áreas de seguridad al exterior de las construcciones, rutas de evacuación, rutas a los servicios de emergencia, etc.

Dar el mantenimiento necesario a las áreas verdes y subsanar la escasez de parques y jardines (espacios abiertos), con acciones de reforestación de banquetas y camellones.

Se deberán propiciar áreas destinadas a espacios abiertos, recreación y deporte principalmente en las colonias Narvarte Oriente y Poniente, Portales y Niños Héroes de Chapultepec, Independencia y Américas Unidas.

Realizar los proyectos y obras necesarias para salvaguardar la imagen urbana de los principales corredores urbanos y áreas de conservación patrimonial, así como para conservar y mejorar los parques, plazas y jardines.

Rehabilitar el mobiliario urbano, los señalamientos viales, la nomenclatura y cambiar el pavimento en los corredores urbanos.

Prohibir el estacionamiento en vía pública a lo largo las vialidades señaladas con zonificación HC, HO y/o HM, a fin de no entorpecer o complicar la circulación en las mismas.

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazos de Ejecución
Espacios abiertos, deportivos y de áreas verdes	Fomentar un programa integral de mejoramiento y construcción de espacios abiertos, deportivos y de áreas verdes	Territorio Delegacional	Corto
Paisaje urbano	Promover la realización de los proyectos y obras necesarias con el fin de proteger la imagen urbana	En los principales corredores urbanos, áreas de conservación patrimonial, así como para conservar y mejorar los parques, plazas y jardines	Corto y Mediano
Mobiliario urbano, señalamientos viales, nomenclatura y pavimentos	Fomentar el proyecto de rehabilitación del mobiliario urbano, señalamientos viales, nomenclatura y el cambio de pavimento	Territorio Delegacional	Corto y Mediano
Zonas de conservación patrimonial	Impulsar el proyecto de revitalización de las zonas patrimoniales y los monumentos históricos, mediante el fortalecimiento de su imagen e identidad	Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial	Corto y Mediano
Protección de las construcciones dentro de las zonas patrimoniales	Incentivar el programa de protección, mejoramiento y conservación de las zonas patrimoniales, con usos compatibles con la tipología de las edificaciones	Zonas de Conservación Patrimonial señaladas en este Programa Delegacional	Corto y Mediano
Contaminación atmosférica por zonas industriales y vehículos automotores	Cambio y/o instalación de equipos anticontaminantes en la industria y modernización del transporte público	Industrias al surponiente de la Delegación y transporte que circula en el territorio delegacional	Mediano y Largo
Contaminación del suelo y agua	Establecer un programa para la instalación de drenaje pluvial, con el fin de separarlo de las aguas sanitarias	Territorio Delegacional	Mediano y Largo
Vehículos no contaminantes	Impulso a la construcción de la ciclo vía	Av. Plutarco Elías Calles	Corto

Administración urbana

Establecer un procedimiento de auditorías de usos del suelo, a fin de detectar y corregir el funcionamiento irregular de oficinas y comercios.

Integrar un inventario de licencias, manifestaciones de construcción y anuncios, a efecto de dar seguimiento al ejercicio correspondiente.

Establecer el sistema de actualización continua mediante medios electrónicos del Programa Delegacional, así como la red de intercambio de información entre catastro, protección civil, obras y desarrollo urbano.

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazos de ejecución
Estudios y modelos de coparticipación sectorial	Impulsar un sistema de actualización de información, a través de medios electrónicos, entre las diversas dependencias del Gobierno del Distrito Federal	Territorio Delegacional	Corto
Difusión del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez	Instalación de módulos electrónicos con un sistema de información geográfica para la operación del Programa Delegacional e Implementación de programa de difusión, formación y capacitación en el desarrollo urbano	Asociaciones de vecinos y grupos organizados	Corto
Prevención de desastres	Actualización del Atlas de riesgo delegacional; Implementación de un programa de difusión de dispositivos de seguridad en zona de gasoducto y elaboración de los estudios necesarios para la determinación, evaluación y monitoreo, en su caso, de fallas geológicas	Territorio Delegacional	Corto

6.2. Instrumentos

Los instrumentos de ejecución están conformados por soportes jurídicos existentes y propuestos, que permitirán llevar a cabo la estrategia planteada para la Delegación Benito Juárez, dentro de la política de control del desarrollo urbano establecida por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003.

La legislación vigente que aplica para el Distrito Federal en materia de planeación del desarrollo urbano, sienta las bases para el establecimiento y operación de nuevos mecanismos y procedimientos de gestión urbana que se tiene previsto promover, desarrollar, gestionar, convenir y dotar de bases institucionales, para que la planeación del desarrollo urbano en el Distrito Federal sea operativa.

A través de estos instrumentos, se pretende mejorar las condiciones de vida de la población residente, la redensificación de las zonas, así como el desarrollo sustentable.

Estos instrumentos y lineamientos apoyan al ejercicio y cumplimiento por parte de las autoridades de oficinas centrales y delegacionales, para orientar las acciones públicas y privadas que tienen injerencia en el desarrollo urbano de Benito Juárez.

Los instrumentos se han agrupado en los rubros de: Planeación, Regulación, Fomento y Control y Vigilancia, mismos que se señalan a continuación:

6.2.1 De Planeación

En los términos de la Ley de Planeación del Desarrollo y conforme a lo que marca la Ley de Desarrollo Urbano, ambas del Distrito Federal, la planeación del desarrollo urbano considera a los siguientes instrumentos:

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003; Ley Ambiental del Distrito Federal; Ley de Participación Ciudadana; Programa Integral de Transporte y Vialidad; Ley de Protección Civil; Programa Integral de Infraestructura 2001-2005 de la Delegación; Programas Parciales de Desarrollo Urbano y Sistemas de Información Geográfica.

Con respecto a los instrumentos de planeación antes citados, a continuación se acota uno de éstos:

Sistema de Información Geográfica

De manera complementaria, el Programa Delegacional permitirá la generación de una base de información geo-referenciada que permita la elaboración de trabajos en común con otras dependencias dentro de la Delegación y de la administración central de la ciudad, circunstancia que permitirá actualizar el sistema catastral de la Delegación y los cambios en los usos del suelo, entre otras variables.

6.2.2 De Regulación

Zonificación del Suelo

El principal instrumento para la regulación de la ocupación del suelo dentro de esta demarcación, es el presente Programa Delegacional, que acorde con los lineamientos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, establece sus particularidades.

Dentro del presente Programa Delegacional se señala la zonificación correspondiente al suelo urbano, precisando las características de ocupación del suelo, así como los niveles e intensidades de construcción, además de que se señalan los usos del suelo permitidos y prohibidos en la Tabla de Usos del Suelo diseñada conforme a la realidad socioeconómica de las diferentes zonas que integran el territorio delegacional.

De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y con las disposiciones aplicables en materia ambiental, se reglamentan los usos del suelo, así como los establecimientos que por sus efectos o magnitud, quedarán sujetos a la presentación del "Dictamen de Impacto Urbano Ambiental", previo a la expedición de la licencia de uso del suelo correspondiente, con lo cual se garantizará que los pretendidos usos o establecimientos, no generen efectos negativos a terceros y que eventualmente, se realicen las acciones e inversiones necesarias para mitigarlos, en los términos que se establezcan en los dictámenes respectivos.

Zonas Patrimoniales

En complemento a la especificación de las zonas reguladas mediante Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se consignan las zonas en las que aplican otras regulaciones específicas, como son las relativas a las Zonas Patrimoniales.

6.2.3 De Fomento

Los instrumentos de fomento tienen como principales objetivos: articular las acciones de gobierno, generar incentivos para la participación social y privada en programas urbanos, generar recursos para los mismos.

Para llevar a cabo las estrategias planteadas en este Programa Delegacional, el Programa General de Desarrollo Urbano vigente establece opciones para concertar acciones con los sectores público y privado, la posibilidad de constituir entidades desarrolladoras como las agencias y la creación de estímulos fiscales. En este sentido, se propone lo siguiente:

Apoyos al Programa de Estacionamientos

Para las zonas comerciales identificadas, se pretende agilizar y simplificar los trámites de permisos, manifestaciones y otros, además de que se impulsará el desarrollo privado de construcciones mixtas (estacionamiento, comercio y/u oficinas).

Adicionalmente, se podrán desarrollar modelos de coparticipación entre la Delegación y el comercio establecido, a fin de sumar recursos mediante el pago de derechos por concepto de los cajones reglamentarios no construidos actualmente por la planta comercial, para la adquisición de predios, fusión de los mismos y construcción de estacionamientos en copropiedad.

Estímulos Fiscales

Los estímulos fiscales que se planteen, deberán sujetarse a las disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal vigente y al Presupuesto de Egresos del Distrito Federal. Éstos serán otorgados previo análisis y resolución, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Finanzas, ambas del Distrito Federal.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Delegación, con base en lo señalado en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, propondrán al Gobierno del Distrito Federal la simplificación de autorizaciones y la expedición de acuerdos de facilidades administrativas para promover el desarrollo urbano.

Asimismo, se promoverá ante la Tesorería del Distrito Federal subsidiar en un 50% los derechos y contribuciones que sean aplicables por la presentación de la manifestación de construcción.

Agencias promotoras del desarrollo

Para concertar acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, se considera la constitución de dichas Agencias de desarrollo, responsables de la ejecución y financiamiento de los programas y proyectos urbanos.

Creación de los Fideicomisos de desarrollo urbano necesarios que administren los recursos necesarios para la revitalización del tejido urbano.

6.2.4 De Control y Vigilancia

Los instrumentos de control y vigilancia establecidos por el presente Programa Delegacional, se apoyan en el cumplimiento de la legislación y reglamentación en materia: Ambiental, de Desarrollo Urbano, de Construcción y de Anuncios vigentes para el Distrito Federal.

Además, a través del Programa Operativo Anual (POA) se deben integrar las obras y proyectos que este Programa Delegacional ha definido como necesarias, como se señala en el Artículo 21 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que indica que: “Los Programa Anuales de Desarrollo contendrán la vinculación entre los Programas y el Presupuesto de Egresos del Distrito Federal”.

Con base en la estrategia de este Programa Delegacional, es necesario aplicar los siguientes instrumentos:

Control del desarrollo urbano

El control del desarrollo urbano en la Delegación, se realizará mediante las certificaciones de uso del suelo y las manifestaciones de construcción, por lo que en virtud de la factible sobreposición con otros permisos otorgados en las diversas oficinas del Distrito Federal, la Delegación deberá generar una auditoria de permisos para la vigilancia de los usos de impacto urbano relevante, destacando comercios, oficinas y restaurantes que no cumplen con Reglamento de Construcción para el Distrito Federal en lo referente a estacionamientos, o para desarrollos habitacionales residenciales que no cumplen con la normatividad relativa al área libre, alturas y número de niveles, entre otros.

Dictamen de Impacto Urbano Ambiental

Es la relación que la autoridad competente emite respecto a un estudio que analiza las repercusiones que la ejecución de una obra pública o privada, por su magnitud, ejercerá sobre la zona donde se ubica, afectando de manera significativa las capacidades de la infraestructura y de los servicios públicos al medio ambiente, a la estructura socioeconómica o bien, que signifique un riesgo para la vida o para los bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico o artístico, en cuyo caso, propone las medidas necesarias que deben aplicarse para mitigar dichos efectos.

Manifestación de construcción

Es el documento expedido por el Gobierno del Distrito Federal a través de las Delegaciones, para autorizar el inicio de una nueva construcción.

Control de Anuncios Publicitarios

Con respecto a este tema, se deberá realizar un inventario de autorizaciones de anuncios y manifestaciones de construcción correspondientes, así como vigilar el cumplimiento de la reglamentación vigente en la materia.

6.2.5 De Coordinación

Con el propósito de reforzar la interacción de la Delegación con los diferentes organismos y dependencias tanto del Gobierno local, como del estatal o del federal, se plantean distintos instrumentos de coordinación, a fin de realizar el ejercicio óptimo de las funciones que tiene a su cargo la Delegación, por lo que pueden establecerse comisiones de trabajo a través de las cuales, la Delegación pueda apoyar, elaborar y/o emitir opiniones a las autoridades, organismos o entidades correspondientes, cuando se trate de acciones, programas o proyectos que impacten en la misma, con el fin de vincular los objetivos de éstos, con el desarrollo sustentable de la Delegación.

Asesoramiento Profesional

Será un órgano colegiado de residentes de la Delegación, de carácter honorífico, multidisciplinario y permanente, que fungirá como asesor del delegado, en el cumplimiento de sus atribuciones en materia de desarrollo urbano, de acuerdo al presente Programa Delegacional, con base en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.

VII. LINEAMIENTOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO DEL PAISAJE URBANO

Los anuncios instalados en lugares fijos exteriores, en mobiliario urbano, en vía pública o visibles desde la vía pública, se clasifican por sus características de “duración, contenido, instalación, materiales y ubicación”, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Anuncios para el Distrito Federal vigentes. Alrededor de cada característica se agrupan anuncios tipo; por ejemplo, los clasificados con base en su “contenido” incluyen las siguientes tipologías: denominativos, de propaganda en espacios exteriores, mixtos y de carácter cívico, social, cultural, ambiental, deportivo, artesanal, teatral o del folklore nacional.

Anuncios denominativos: corresponden a aquellos que identifican el nombre o razón social de una persona física o moral, o el emblema de una empresa o establecimiento mercantil.

Anuncios de propaganda en espacios exteriores: refieren los utilizados en la difusión de marcas comerciales, productos, eventos, bienes, servicios, o actividades que promuevan su venta, uso o consumo.

Anuncios mixtos: conjugan el contenido de anuncios denominativos y de anuncios de propaganda en exteriores.

Anuncios de carácter cívico, social, cultural, ambiental, deportivo, artesanal, teatral o del folklore nacional: son promovidos por alguna autoridad, asociación civil o institución de asistencia social, no incluyen marca comercial y la actividad o evento que promocionan no persigue fines de lucro.

Los elementos de mobiliario urbano se ubican en la vía pública, pueden ser fijos, permanentes, móviles o temporales, y por su “función” están destinados a mejorar el paisaje urbano y a apoyar actividades urbanas de: descanso, comunicación, información, necesidades fisiológicas, comercio, seguridad, higiene, servicio y jardinería, según lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Mobiliario para el Distrito Federal vigentes.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal asigna al Jefe de Gobierno del Distrito Federal la responsabilidad de emitir el Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano, el cual aglutinará los Reglamentos de Anuncios y de Mobiliario Urbano vigentes, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) la tarea de instrumentar un Programa de Reordenamiento de Anuncios instalados con anterioridad a las Reformas de la LDUDF, y de expedir y someter a la consideración de la Asamblea del Distrito Federal los Planos de Zonificación en materia de Anuncios.

En este contexto, el ordenamiento del paisaje urbano en materia de anuncios estará supeditado a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano o el Reglamento de Anuncios vigente en tanto se publica aquel, a los correspondientes Planos de Zonificación, al Programa de Reordenamiento de Anuncios y a las normas, reglas, guías, procedimientos e instructivos que sobre el tema determine la SEDUVI.

La regulación del paisaje urbano en lo relativo a mobiliario urbano estará sujeto a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y al Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano o el Reglamento de Mobiliario Urbano vigente, y a las normas, reglas, guías, procedimientos, instructivos y proyectos que sobre el particular determine o desarrolle la SEDUVI.

VIII. INFORMACIÓN GRÁFICA

IX. ANEXOS

Inmuebles catalogados por el INAH

Nº	Colonia	Calle y Número Oficial	Denominación	Uso Original	Uso Actual	Régimen	Origen
1	Actipan	Búfalo S/n, entre el N° 104 y 114	*	Templo	Culto	Federal	s. XVI y XX
2	Extremadura Insurgentes	Augusto Rodín N° 330	Parroquia de San Juan Evangelista y Nuestra Señora de Guadalupe	*	Culto	*	s. XVII
3	Insurgentes Mixcoac	Algeciras N° 83	*	Habitacional	Habitacional	Privado	s. XIX-XX
4	Insurgentes Mixcoac	Asturias N° 47	*	*	*	*	s. XIX
5	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín N° 437	*	Habitacional	Habitacional	Privado	s. XIX y XX
6	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín N° 447	*	Habitacional	Habitacional	Privado	s. XIX-XX
7	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín N° 498	Universidad Panamericana	*	Educación	*	s. XVIII
8	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín N° 7, Esq. Plaza Agustín Jáuregui	Universidad Panamericana	Habitacional	Educación	Privado	s. XVII
9	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín N° S/n, Esq. Goya	*	*	*	*	s. XVIII
10	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 33	Casa de la Campana	Habitacional	Habitacional	Privado	s. XVIII XVII Y XX
11	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 47	Monasterio de la Orden de la Visitación de Santa María en México A. R.	Habitacional	Culto	Privado	s. XVIII ó XIX
12	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 51	Universidad Simón Bolívar	Habitacional	Educación	Privado	s. XVIII ó XIX
13	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 63	Convento Santa Rita de Casia	Habitacional	Culto	Privado	s. XVIII y XIX
14	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 73	Biblioteca	Habitacional	Mixto	Privado	s. XVIII y XIX
15	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 59 y 61	Centro Cultural "Juan Rulfo"	Delegación Municipal	Cultura	Federal	s. XIX y XX
16	Insurgentes Mixcoac	Goya N° 51	Instituto de Educación para Adultos; Juzgado 10° Mixto de Paz; Sociedad Mexicana de Coreógrafos	Habitacional	Cultura	Federal	s. XIX y XX
17	Insurgentes Mixcoac	Goya N° 54	*	Habitacional	Habitacional	Privado	s. XIX y XX
18	Insurgentes Mixcoac	Goya N° 63	*	Habitacional	Oficinas de Gobierno	Federal	s. XIX
19	Insurgentes Mixcoac	Plaza Jáuregui N° 2, Esq. Campana	Parroquia de Santo Domingo de Guzmán	Templo	Culto	Federal	s. XVI-XVII

Nº	Colonia	Calle y Número Oficial	Denominación	Uso Original	Uso Actual	Régimen	Origen
20	Insurgentes Mixcoac	Plaza Jáuregui N° 2, Esq. Campana	Ex Convento de Santo Domingo de Guzmán	Convento	Culto	Federal	s. XVI-XVII
21	Insurgentes Mixcoac	Plaza Jáuregui N° 2, Esq. Campana	Capilla de Nuestra Señora del Rayo	Templo	Culto	Federal	s. XVII
22	Mixcoac	Leonardo Da Vinci N° 23	*	*	Oficinas	*	s. XIX
23	Niños Héroe	Lázaro Cárdenas S/n, entre Miguel Negrete y Av. N. Héroe	Parroquia de Santa María de la Natividad	*	Culto	*	s. XVI
24	San José Insurgentes	Herrán Saturnino N° 35	*	*	Habitacional	*	s. XIX
25	San Juan	Augusto Rodín N° 377, Esq. Carracci	*	*	Habitacional	*	s. XIX
26	San Juan	Empresa N° 48	*	*	Habitacional	*	s. XIX
27	San Juan	Empresa N° 8, Av. Patriotismo y Av. Revolución	Colegio Williams	*	Educación	*	s. XIX
28	San Juan	Plaza Gómez Farias N° 8	Monasterio de Santa Catarina de Siena	*	Culto	*	s. XIX
29	San Juan	Plaza Gómez Farias N° 12	Instituto José María Luis Mora	*	Educación	*	s. XIX
30	San Simón Ticumac	San Simón N° 125, entre Av. Mario Rojas y Av. 13	Capilla de San Simón Ticumac	*	Culto	Culto	s. XVII
31	Santa Cruz Atoyac	Av. Cuauhtémoc S/N°, entre Zaragoza y Misericordia	Parroquia Santa Cruz Atoyac	*	Culto	Culto	s. XVI
32	Tlacoquemécatl del Valle	Manzanas N° 10, Esq. Magnolias	Capilla de San Lorenzo Mártir	*	Culto	Culto	s. XVI
33	Tlacoquemécatl del Valle	Tlacoquemécatl S/N°, entre A. Prieto y Pilares	Parroquia del Señor del Buen Despacho	*	Culto	Culto	s. XVII
34	San Felipe Xoco	San Felipe S/ N°, Esq. Real del Mayorazgo	Parroquia de San Felipe Xoco	*	Culto	Culto	s. XVII

Fuente: INAH. *: Sin información.

Inmuebles catalogados por el INBA

Nº	Colonia	Calle y Número Oficial	Denominación	Uso Original	Uso Actual	Régimen	Origen
1	Actipan	Actipan S/n, Esq. Recreo	Parroquia de Santo Tomás de Aquino	*	Culto	Federal	s. XX
2	Extremadura Insurgentes	Augusto Rodín N° 368	*	*	Habitacional	*	s. XX
3	Extremadura Insurgentes	Augusto Rodín N° 499	*	*	Habitacional	*	s. XX
4	Extremadura Insurgentes	Carracci N° 7	*	*	Habitacional	*	s. XX
5	Extremadura Insurgentes	Carracci N° 9	*	*	Habitacional	*	s. XX
6	Extremadura Insurgentes	Carracci N° 102	*	*	Habitacional	*	s. XX
7	Extremadura Insurgentes	Cerrada Empresa, N° 5	*	*	Mixto	*	s. XX
8	Extremadura Insurgentes	Millet N° 15	*	*	Habitacional	*	s. XX
9	Extremadura Insurgentes	Millet N° 22	*	*	Habitacional	*	s. XX
10	Extremadura Insurgentes	Millet N° 72	*	*	Habitacional	*	s. XX
11	Extremadura Insurgentes	Porfirio Díaz N° 154	*	*	Mixto	*	s. XX
12	Insurgentes Mixcoac	Actipan N° 3	*	Habitacional	Habitacional	Privado	s. XX
13	Insurgentes Mixcoac	Actipan N° 7	*	Habitacional	Habitacional	Privado	s. XX
14	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín N° 449	*	*	*	*	s. XX
15	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 17	Instituto Mexicano de Bachillerato	Habitacional	Educación	Privado	s. XX
16	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 36	*	Habitacional	Baldío	Privado	s. XX
17	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 49	*	Habitacional	Oficinas	Privado	s. XX
18	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 74	*	Habitacional	Mixto	Privado	s. XX
19	Insurgentes Mixcoac	Donatello N° 31	*	Habitacional	Habitacional	Privado	s. XX
20	Insurgentes Mixcoac	Félix Parra N° 5	Subestación Eléctrica	*	Infraestructura	*	s. XX
21	Insurgentes Mixcoac	Goya N° 34 y Poussin	Escuela Secundaria Diurna N° 10 "Leopoldo Ayala"	*	Educación	*	s. XX
22	Insurgentes Mixcoac	Goya N° 67	*	Habitacional	Oficinas	Privado	s. XX

Nº	Colonia	Calle y Número Oficial	Denominación	Uso Original	Uso Actual	Régimen	Origen
23	Insurgentes Mixcoac	Goya Nº 29-31	*	*	Habitacional	*	s. XX
24	Insurgentes Mixcoac	Murcia Nº 27	*	Habitacional	*	Privado	s. XX
25	Insurgentes Mixcoac	Av. Patriotismo Nº 878	*	Habitacional	Comercio	Privado	s. XX
26	Insurgentes Mixcoac	Av. Patriotismo S/ Nº, junto al 850	*	Habitacional	Abasto	Privado	s. XX
27	Insurgentes Mixcoac	Av. Revolución Nº 884	*	Habitacional	Habitacional	Privado	s. XX
28	Insurgentes Mixcoac	Av. Revolución Nº 906	Escuela Primaria Enrique Olivarría F.	Educación	Educación	Federal	s. XX
29	Mixcoac	Charco Azul Nº 4	*	*	Educación	*	s. XX
30	Mixcoac	Charco Azul Nº 46	*	*	Culto	*	s. XX
31	Mixcoac	Giotto Nº 52	*	*	Mixto	*	s. XX
32	Mixcoac	Giotto Nº 56	*	*	Habitacional	*	s. XX
33	Mixcoac	Giotto Nº 59	*	*	Habitacional	*	s. XX
34	Mixcoac	Giotto Nº 61	*	*	Habitacional	*	s. XX
35	Mixcoac	La Castañeda Nº 29	*	*	Habitacional	*	s. XX
36	Mixcoac	La Castañeda Nº 31	*	*	Habitacional	*	s. XX
37	Mixcoac	Leonardo Da Vinci Nº 10	*	*	Mixto	*	s. XX
38	Mixcoac	Leonardo Da Vinci Nº 19	*	*	Oficinas	*	s. XX
39	Mixcoac	Leonardo Da Vinci Nº 32	*	*	Oficinas	*	s. XX
40	Mixcoac	Leonardo Da Vinci Nº 49	*	*	Habitacional	*	s. XX
41	Mixcoac	Los Echave Nº 12	*	*	Habitacional	*	s. XX
42	Mixcoac	Los Echave Nº 14	*	*	Mixto	*	s. XX
43	Mixcoac	Rebull Santiago /n	Escuela Natal Pesado	*	Educación	*	s. XX
44	Mixcoac	Tiziano Nº 24	*	*	*	*	s. XX
45	Mixcoac	Tiziano Nº 26	*	*	Habitacional	*	s. XX
46	Mixcoac	Tiziano Nº 39	*	*	Habitacional	*	s. XX
47	Mixcoac	Tiziano Nº 42	*	*	Mixto	*	s. XX
48	Postal	Reembolsos Nº 48	*	*	*	*	s. XX
49	San José Insurgentes	Mercaderes S/ Nº	*	*	Habitacional	*	s. XX
50	San Juan	Augusto Rodín Nº 389	*	*	Habitacional	*	s. XX
51	San Juan	Carracci Nº 13	*	*	Habitacional	*	s. XX
52	San Juan	Carracci Nº 19	*	*	Habitacional	*	s. XX
53	San Juan	Carracci Nº 21	*	*	Habitacional	*	s. XX
54	San Juan	Carracci Nº 23	*	*	*	*	s. XX
55	San Juan	Carracci Nº 27	*	*	Habitacional	*	s. XX
56	San Juan	Carracci Nº 29	*	*	Habitacional	*	s. XX
57	San Juan	Carracci Nº 30	*	*	Habitacional	*	s. XX

Nº	Colonia	Calle y Número Oficial	Denominación	Uso Original	Uso Actual	Régimen	Origen
58	San Juan	Carracci N° 37	*	*	Habitacional	*	s. XX
59	San Juan	Empresa N° 62	*	*	Habitacional	*	s. XX
60	San Juan	Fragonard N° 68	*	*	Habitacional	*	s. XX
61	San Juan	Fragonard N° 23	*	*	Habitacional	*	s. XX
62	San Juan	Fragonard N° 42	*	*	Habitacional	*	s. XX
63	San Juan	Fragonard N° 43	*	*	Mixto	*	s. XX
64	San Juan	Holbein N° 63	*	*	Oficinas	*	s. XX
65	San Juan	Holbein N° 73	*	*	Habitacional	*	s. XX
66	San Juan	Paolo Ucello N° 10	*	*	Habitacional	*	s. XX
67	San Juan	Paolo Ucello N° 15	*	*	Habitacional	*	s. XX
68	San Juan	Av. Patriotismo N° 199	*	*	*	*	s. XX
69	San Juan	Poussin N° 45	Convento de la Congregación de María Reparadora	*	Culto	*	s. XX
70	San Juan	Poussin N° 68	*	*	Habitacional	*	s. XX
71	San Juan	Poussin N° 73	*	*	Habitacional	*	s. XX
72	San Juan	Poussin N° 75	*	*	Habitacional	*	s. XX
73	San Juan	Rubens N° 9	*	*	Mixto	*	s. XX
74	San Juan	Rubens N° 70	*	*	Habitacional	*	s. XX
75	San Juan	Rubens N° 71	*	*	Habitacional	*	s. XX
76	San Juan (Insurgentes Extremadura)	Rubens N° 40-42	*	*	Habitacional	*	s. XX
77	San Juan	Rubens N° 6, Esq. Revolución	*	*	Mixto	*	s. XX

Inmuebles catalogados por SEDUVI

Nº	Colonia	Calle y Número Oficial	Denominación	Uso
1	Insurgentes Mixcoac	Santander-Valencia-Cádiz	Plaza Sevilla (Fuente ART DECO)	*
2	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín N° 460	Universidad Panamericana	Educación
3	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín N° 494	Universidad Panamericana	Educación
4	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín N° 507	*	Educación
5	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 46	*	habitacional
6	Insurgentes Mixcoac	Goya N° 75	*	Habitacional
7	Insurgentes Mixcoac	Actipan N° 22	*	Habitacional
8	Insurgentes Mixcoac	Actipan N° 25	*	Habitacional
9	Insurgentes Mixcoac	Av. de los Insurgentes N° 1387	*	Habitacional
10	Insurgentes Mixcoac	Campana N° 91	*	Educación
11	San Juan	Ireneo Paz N° 70	*	Habitacional
12	San Juan	Ireneo Paz N° 71	*	Habitacional
13	San Juan	Rubens 38	*	*
14	San Juan	Augusto Rodín Esquina Millet	Fuente en Piedra Tallada	*
15	San Juan	Poussin N° 63	Instituto Pedagógico para Problemas de Lenguaje A. C.	Educación
16	San Juan	Luis Carracci N° 18	*	Habitación
17	San Juan	Holbein N° 67	*	Oficinas

Nº	Colonia	Calle y Número Oficial	Denominación	Uso
18	Extremadura Insurgentes	Luis Carracci Nº 91	*	Habitacional
19	Extremadura Insurgentes	Luis Carracci Nº 5	*	Habitacional
20	Mixcoac	Leonardo Da Vinci Nº 82	*	Habitacional
21	Mixcoac	Leonardo Da Vinci Nº 110	*	Habitacional
22	Mixcoac	Leonardo Da Vinci Nº 28	*	Abasto
23	Mixcoac	Leonardo Da Vinci Nº 65	*	Habitacional
24	Mixcoac	Leonardo Da Vinci Nº 58	Colegio Superior de Neurolingüística y Psicopedagogía A. C.	Educación
25	Mixcoac	Leonardo Da Vinci Nº 15	*	Habitacional
26	Mixcoac	Molinos Nº 43	*	Mixto
27	Mixcoac	Los Echave Nº 47	*	Culto
28	Mixcoac	Los Echave Nº 54	*	Habitacional
29	Mixcoac	Los Echave Nº 22	*	Mixto
30	Mixcoac	Santiago Rebull Nº 35	*	Habitacional
31	San José Insurgentes	Los Juárez Nº 12	*	Educación
32	San José Insurgentes	Sagredo Nº 66	*	Habitacional
33	San José Insurgentes	Sagredo Nº 77	*	Habitacional
34	San José Insurgentes	Julio Ruelas Nº 15	*	Habitacional
35	San José Insurgentes	Julio Ruelas Nº 17	*	*
36	San José Insurgentes	Julio Ruelas Nº 23	*	*
37	San José Insurgentes	Salome J. Piña Nº 15	*	Habitacional
38	San José Insurgentes	Salome J. Piña Nº 28	*	Habitacional
39	San José Insurgentes	Salome J. Piña Nº 26	*	Habitacional
40	San José Insurgentes	Saturnino Herran Nº 67	*	Habitacional
41	San José Insurgentes	Mateo Herrera Nº 25	*	*
42	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 559	*	Mixto
43	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 57	*	*
44	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 587	*	Oficinas
45	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 597	*	Mixto
46	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 605	*	Habitacional
47	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 611	*	Mixto
48	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 619	*	Oficinas
49	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 635	*	Restaurante
50	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 659	*	Salud
51	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 701	Poliforum Cultural Siqueiros	Cultura
52	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur Nº 753	*	Habitacional

Nº	Colonia	Calle y Número Oficial	Denominación	Uso
53	Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur N° 771	*	Oficinas
54	Ampliación Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur N° 797	*	Mixto
55	Ampliación Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur N° 825	*	oficinas
56	Ampliación Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur N° 881	*	Habitacional
57	Ampliación Nápoles	Av. de los Insurgentes Sur N° 905	*	Mixto
58	Ciudad de los Deportes	Av. de los Insurgentes Sur N° 949	*	Oficinas
59	Insurgentes Mixcoac	Av. de los Insurgentes Sur N° 1339	*	Mixto
60	Insurgentes Mixcoac	Av. de los Insurgentes Sur N° 1377	*	Oficinas
61	Insurgentes Mixcoac	Av. de los Insurgentes Sur N° 1397	*	Oficinas
62	Insurgentes Mixcoac	Av. de los Insurgentes Sur N° 1431	*	Mixto
63	Insurgentes Mixcoac	Av. de los Insurgentes Sur N° 1443	*	Oficinas
64	*	Av. de los Insurgentes Sur N° 1459	*	*
65	Del Valle Centro	Av. de los Insurgentes Sur N° 890	*	Baldío
66		Av. de los Insurgentes Sur S / N°	*	*
67	Tlacoquemécatl del Valle	Av. de los Insurgentes Sur N° 1228	*	Oficinas
68	Tlacoquemécatl del Valle	Av. de los Insurgentes Sur N° 1222	*	Mixto
69	Actipan	Av. de los Insurgentes Sur N° 1310	*	Comercio
70	Actipan	Av. de los Insurgentes Sur N° 1442	*	Mixto
71	Insurgentes San Borja	Av. de los Insurgentes Sur N° 954	*	Oficinas
72	Insurgentes San Borja	Av. de los Insurgentes Sur N° 1020	*	Mixto
73	Insurgentes San Borja	Av. de los Insurgentes Sur N° 1032	*	Oficinas
74	Insurgentes San Borja	Av. de los Insurgentes Sur N° 1038	*	Restaurante
75	Insurgentes San Borja	Av. de los Insurgentes Sur N° 1060	*	Habitacional
76	*	Av. de los Insurgentes Sur N° 1510	*	*
77	Crédito Constructor	Av. de los Insurgentes Sur N° 1546	*	Oficinas

Nº	Colonia	Calle y Número Oficial	Denominación	Uso
78	Crédito Constructor	Av. de los Insurgentes Sur N° 1572	*	Comercio
79	San José Insurgentes	Av. de los Insurgentes Sur N° 1587	Teatro de Los Insurgentes	Cultura
80	Crédito Constructor	Av. de los Insurgentes Sur N° 1636	*	Educación
81	Crédito Constructor	Av. de los Insurgentes Sur N° 1624	*	Oficinas
82	Actipan	Av. de los Insurgentes Sur N° 1480	*	Oficinas
83	Tlacoquemécatl del Valle	Av. de los Insurgentes Sur N° 1136	*	Oficinas
84	Tlacoquemécatl del Valle	Av. de los Insurgentes Sur N° 1106	*	Oficinas
85	Nápoles	Montecito N° 38 (S / N ¿?)	World Trade Center	Oficinas
86	Ciudad de los Deportes	San Antonio N° 4	*	Mixto
87	Insurgentes San Borja	San Francisco N° 1220	*	Oficinas
88	Tlacoquemécatl del Valle	San Lorenzo N° 106	*	Habitacional
88	Del Valle Centro	Porfirio Díaz N° 33 y Pilares	*	Mixto
89	San Pedro de los Pinos	Boulevard Adolfo López Mateos y Av. San Isidro	Zona Arqueológica “La Pirámide”	Monumento
90	San Pedro de Los Pinos	Av. 2 y Calle 7	Iglesia de San Pedro de los Pinos	Culto
91	San Juan	Augusto Rodín y Rubens	Iglesia de San Juan	Culto
92	Xoco	Xoco y Río Churubusco	Iglesia del Mayorazgo	Culto
93	La Piedad Narvarte	Obrero Mundial y Viaducto Miguel Alemán	Iglesia de la Piedad	Culto
94	Letrán Valle	Matías Romero y Uxmal	Iglesia Medalla Milagrosa	Culto
95	San José Insurgentes	Calle de Damas, Mercaderes y Perpetua	Cruz de Piedra	Monumento
96	Extremadura Insurgentes	Av. de los Insurgentes - Millet.	Parque Luis G. Urbina (Parque Hundido)	Recreación
97	Extremadura Insurgentes	Augusto Rodín y Rubens	Casa de Valentín Gómez Farías	Museo
98	Extremadura Insurgentes	Augusto Rodín 337	Casa	*
99	Insurgentes Mixcoac	*	Plaza Agustín Jáuregui	*
100	Insurgentes Mixcoac	Campana y Callejón del Diablo	Casa de José Joaquín Herrera	Museo
101	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín 468	Universidad Panamericana (casa)	Educación
102	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín 494	Universidad Panamericana	Educación
103	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín S / N°, frente a la U. P.		*
104	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín S / N°, Esq. Donatello		*
105	Insurgentes Mixcoac	Augusto Rodín S / N°, Esq. Extremadura		*
106	Insurgentes Mixcoac	Goya N° 65		*

Nº	Colonia	Calle y Número Oficial	Denominación	Uso
107	Insurgentes Mixcoac	Av. Revolución S / N°, Esq. Goya		*
108	Mixcoac	Andrea del Sarto 28	Casa	Habitacional
109	Mixcoac	Leonardo Da Vinci y Tiziano	Glorieta Hidalgo	Educación
110	Mixcoac	Leonardo Da Vinci 80	Casa	Habitacional
111	Narvarte Oriente	Eje Central Lázaro Cárdenas y Av. Universidad	Centro SCT	Of. y Vivienda

Fuente: Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, SEDUVI.



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
México • La Ciudad de la Esperanza



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

México • La Ciudad de la Esperanza

DIRECTORIO

Jefe de Gobierno del Distrito Federal
ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR

Consejera Jurídica y de Servicios Legales
MARÍA ESTELA RÍOS GONZÁLEZ

Directora General Jurídica y de Estudios Legislativos
ERNESTINA GODOY RAMOS

INSERCIONES

Plana entera.....	\$ 1116.40
Media plana.....	600.20
Un cuarto de plana	373.65

Para adquirir o consultar ejemplares, acudir a la Unidad de Publicaciones, sita en la Calle Candelaria de los Patos s/n, Col. 10 de Mayo, C.P. 15290, Delegación Venustiano Carranza.

<http://www.consejeria.df.gob.mx/gaceta/index>.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL,
 IMPRESA POR “CORPORACIÓN MEXICANA DE IMPRESIÓN”, S.A. DE C.V.,
 CALLE GENERAL VICTORIANO ZEPEDA No. 22, COL. OBSERVATORIO C.P. 11860.
 TELS. 516-85-86 y 516-81-80

(Costo por ejemplar \$40.00)

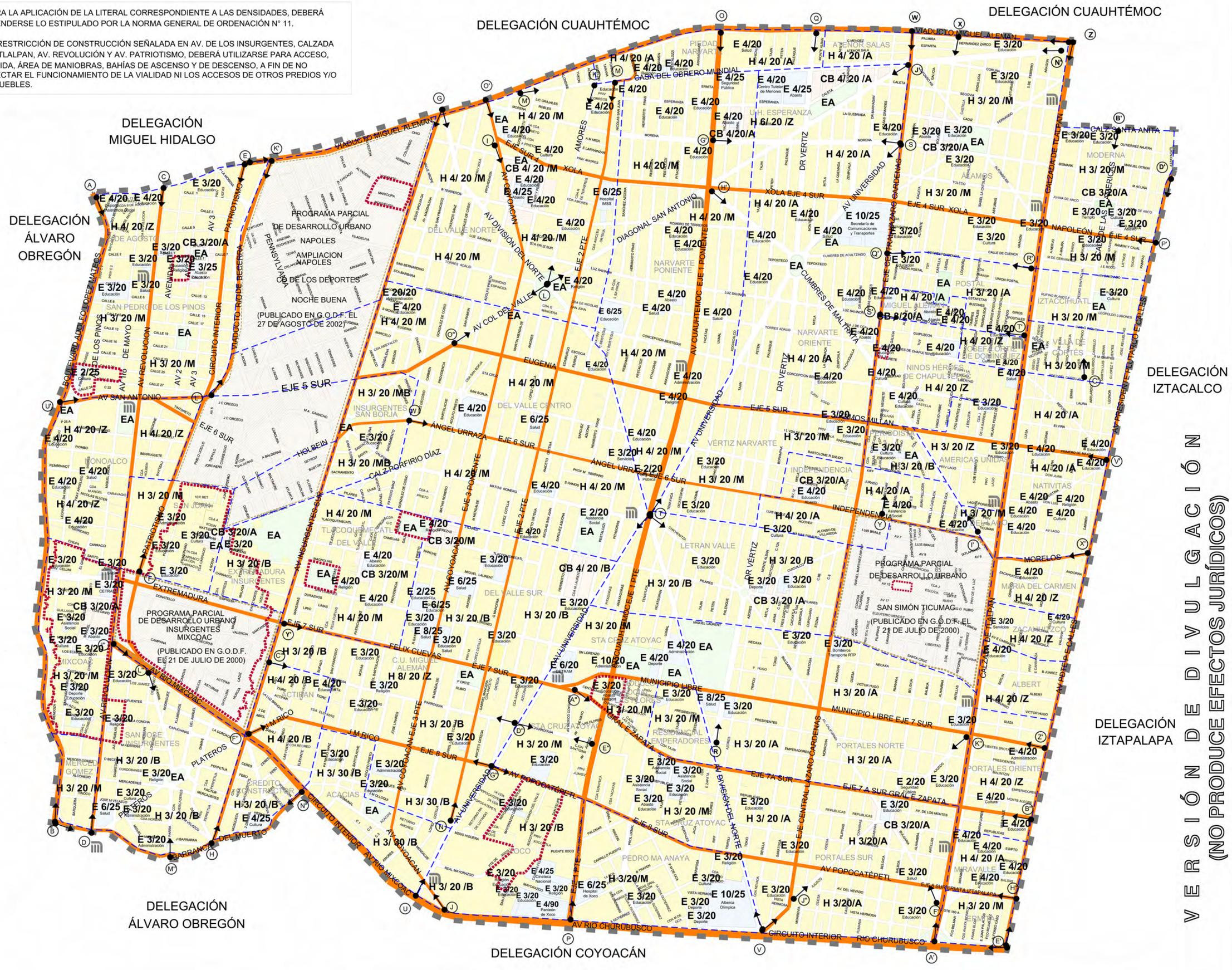
AVISO IMPORTANTE

Las publicaciones que aparecen en la presente edición son tomadas de las fuentes (documentos originales), proporcionadas por los interesados, por lo que la ortografía y contenido de los mismos son de estricta responsabilidad de los solicitantes.

NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDADES		
VIALIDAD	TRAMO	USO
AV. DE LOS INSURGENTES	G-H DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A BARRANCA DEL MUERTO	HM 10/20 Z APLICA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 10, 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES Y RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN UNA FRANJA DE 5m DE ANCHO AL FRENTE DEL PREDIO A PARTIR DEL ALINEAMIENTO.
CALZADA DE TLALPAN	Z-A' DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO	HM 10/20 Z APLICA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 10, 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES Y RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN UNA FRANJA DE 5m DE ANCHO AL FRENTE DEL PREDIO A PARTIR DEL ALINEAMIENTO.
ANILLO PERIFÉRICO-BOULEVARD ADOLFO LOPEZ MATEOS	A-E DE 11 DE ABRIL A BARRANCA DEL MUERTO	HM 8/20 Z APLICA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 10, 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
AV. REVOLUCIÓN	C-D DE CALLE 11 DE ABRIL A BARRANCA DEL MUERTO	HM 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES Y RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN UNA FRANJA DE 5m DE ANCHO AL FRENTE DEL PREDIO A PARTIR DEL ALINEAMIENTO, ÚNICAMENTE EN PLANTA BAJA.
AV. PATRIOTISMO	E-F DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A EMPRESA	HM 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES Y RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN UNA FRANJA DE 5m DE ANCHO AL FRENTE DEL PREDIO A PARTIR DEL ALINEAMIENTO, ÚNICAMENTE EN PLANTA BAJA.
EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS	W-V DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO	HM 8/20 Z APLICA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 10, 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC	Q-P DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO	HM 8/20 Z APLICA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 10, 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 2 PTE. GABRIEL MANCERA	M-N DE OBRERO MUNDIAL A AV. UNIVERSIDAD	HO 8/20 A APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
VIADUCTO RIO BECERRA	K-L DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A SAN ANTONIO	HO 4/20 A APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
PLUTARCO ELÍAS CALLES	D-C DE CALLE MANUEL OTHON A CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO	HC 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
DR. VERTIZ	Q-R DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A AV. DIVISION DEL NORTE	HC 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 3 PTE. AV. COYOACÁN	J-I DE EJE 1 SUR XOLA A CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO	HC 4/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
FELIX PARRA	L-K DE CIRCUITO INTERIOR RÍO MICOAC A BARRANCA DEL MUERTO	HC 4/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
CALZADA DE LAS AMÉRICAS	B-A DE CALZADA SANTA ANITA A FERNANDEZ DEL CASTILLO	HC 3/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
AMORES	K-L DE OBRERO MUNDIAL A DIAGONAL SAN ANTONIO	HC 4/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
BOLIVAR	X-Y DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A EJE 5 SUR, INDEPENDENCIA	HC 4/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN	E-F DE PATRIOTISMO A CALZADA DE TLALPAN	HM 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 8 SUR PORCATEPETL-ERMITA	G-H DE AV. UNIVERSIDAD A PLUTARCO ELÍAS CALLES	HM 8/20 Z APLICA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 10, 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 8 SUR JOSÉ MARÍA RICO	F-G DE AV. DE LOS INSURGENTES A AV. UNIVERSIDAD	HO 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO Y RÍO MICOAC	F-G DE AV. REVOLUCIÓN A PLUTARCO ELÍAS CALLES	HM 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 5 SUR SAN ANTONIO- AV. EUGENIA RAMOS MILLÁN- DE MAYO	U-V DE ANILLO PERIFÉRICO A PLUTARCO ELÍAS CALLES	HO 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 4 SUR XOLA	Q-P DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A PLUTARCO ELÍAS CALLES	HO 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 6 SUR ANGEL URRAZA-INDEPENDENCIA-MORELOS	W-X DE PATRIOTISMO A PLUTARCO ELÍAS CALLES	HO 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
BARRANCA DEL MUERTO	B-A DE ANILLO PERIFÉRICO A CIRCUITO INTERIOR RÍO MICOAC	HO 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 7 SUR FELIX CUERVAS-MUNICIPIO LIBRE	Y-Z DE AV. DE LOS INSURGENTES A PLUTARCO ELÍAS CALLES	HO 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 7 A SUR EMLIANO ZAPATA	A'-B' DE AV. MEXICO COYOACÁN A PLUTARCO ELÍAS CALLES	HC 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
OBrero MUNDIAL	M-N DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A CALZADA DE TLALPAN	HC 4/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
MORENA	G-H DE EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC A EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS	HC 4/20 M APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
AHORRO POSTAL	B'-C' DE EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS A CALZADA DE TLALPAN	HC 4/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
CORRESPONDENCIA	Q-R DE EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS A CALZADA DE TLALPAN	HC 4/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
PARROQUIA	C'-D' DE AV. DE LOS INSURGENTES A AV. UNIVERSIDAD	HC 4/20 A APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
AV. UNIVERSIDAD	D'-E' DE AV. UNIVERSIDAD A EJE 1 PTE. CUAUHTÉMOC	HM 4/20 A APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
AV. DIVISION DEL NORTE	T-U DE AV. DIVISION DEL NORTE A CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO	HM 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
AV. DIVISION DEL NORTE	G-V DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO	HO 8/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
CUMBRES DE MALTRATA	H-I DE DIAGONAL SAN ANTONIO A EJE 6 SUR INDEPENDENCIA	HC 6/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
DIAGONAL SAN ANTONIO - AV. COLONIA DEL VALLE	L-L' DE PLAZA MARISCAL SUAREZ A EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS	HC 6/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
CHICHEN ITZA-BULGARIA	T-P DE AVENIDA DIVISION DEL NORTE A CALZADA DE TLALPAN	HC 4/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
AJUSCO	J-K DE EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS A CALZADA DE TLALPAN	HC 4/20 Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGULATORIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.

PARA LA APLICACIÓN DE LA LITERAL CORRESPONDIENTE A LAS DENSIDADES, DEBERÁ ATENDERSE LO ESTIPULADO POR LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 11.

LA RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN SEÑALADA EN AV. DE LOS INSURGENTES, CALZADA DE TLALPAN, AV. REVOLUCIÓN Y AV. PATRIOTISMO, DEBERÁ UTILIZARSE PARA ACCESO, SALIDA, ÁREA DE MANIOBRAS, BAHÍAS DE ASCENSO Y DE DESCENSO, A FIN DE NO AFECTAR EL FUNCIONAMIENTO DE LA VIALIDAD NI LOS ACCESOS DE OTROS PREDIOS Y/O INMUEBLES.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO

DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

CLAVE **E-3** ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

SIMBOLOGÍA

SUELO URBANO

- H HABITACIONAL
- E EQUIPAMIENTO
- CB CENTRO DE BARRIO
- EA ESPACIO ABIERTO
- PPDU PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD

3/20/ DENSIDAD

NÚMERO DE NIVELES / ÁREA LIBRE / DENSIDAD

MB= MUY BAJA, UNA VIVIENDA POR CADA 200 m² DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO.
 B= BAJA, UNA VIVIENDA POR CADA 100 m² DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO.
 M= MEDIA, UNA VIVIENDA POR CADA 50 m² DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO.
 A= ALTA, UNA VIVIENDA POR CADA 33 m² DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO.
 Z= LA QUE INDICA LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DELEGACIONAL

DATOS GENERALES

- VIALIDAD PRIMARIA
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
- LÍMITE DE ZONA PATRIMONIAL
- LÍMITE DE COLONIAS
- ESTACIONES DEL METRO

FECHA ESCALA

0 75 150 300 450 600 750 ESCALA GRÁFICA

NORTE

VERSIÓN DE DIVULGACIÓN (NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS)