



Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.
PAOT-05-300/100-089-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDIU/0312/2024, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la **INICIATIVA DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE MARSELLA 70, COLONIA JUÁREZ ALCALDÍA DE CUAUHTÉMOC, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO.**

Al respecto, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. La iniciativa tiene como objetivo:

(...) modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre de 2008, así como el plano E-3 que forma parte del Programa en cuestión en su parte conducente al predio ubicado en la calle de Marsella 70, Colonia Juárez Alcaldía Cuauhtémoc, en esta Ciudad de México, cuya zonificación actual es la de HM (habitacional mixto (HM/4-20-A), para pasarla a (HM/5/13.62) con, en una superficie a ocupar de 2,351.38 metros cuadrados dentro de una superficie de construcción de 2,108.71 metros cuadrados, con un uso de suelo de hotel en 1303.74 metros cuadrados, 611.56 metros cuadrados de servicios relacionados con el mismo; 157.01 de metros cuadrados de locales comerciales y 279.07 metros cuadrados de restaurante.¹ (Sic)

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 011_238_14, con una superficie de 552 m² y le es aplicable la zonificación (HM/4-20-A), (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, Densidad Restringida= una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno).

¹ *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle de Marsella no. 70, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, p. 7.*

Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.
PAOT-05-300/100-089-2024

Información General

Cuenta Catastral 011_238_14
Dirección
Calle y Número: MARSELLA 70
Colonia: JUAREZ
Código Postal: 06600
Superficie del Predio: 552 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.



Zonificación

Uso del Suelo 11	Niveles	Alturas	Área Libre	H2 mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	4	-*	20	0	A(1 Viv C/33.0 m2 de terreno)	1769	17

Predio seleccionado: Marsella No. 70, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600.

Normas por Ordenación:
Actuación

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 y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) con este cambio de uso de suelo, no se contravienen los derechos humanos de los habitantes de la ciudad y los principios establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así mismo, esta modificación se encuentra bajo el supuesto establecido en el artículo 59, apartado relativo a la Zonificación Secundaria, numeral II, incisos a y b de la misma ley.²

En consecuencia, al autorizar dicha modificación, de acuerdo al procedimiento que por esta vía se ejercita, se siguen y se promueven los principios y objetivos de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, del Plan Nacional de Desarrollo, los 17 objetivos del Desarrollo Sostenibles de ONU HABITAT,

² Ibidem p.7

Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.
PAOT-05-300/100-089-2024

*así como las estrategias de desarrollo y transformación que retoma la Constitución de la Ciudad de México y el Plan General de Desarrollo de la CDMX... (Sic)*³

Al respecto, derivado del análisis de la solicitud propuesta, me permito informarle las siguientes observaciones a la iniciativa de reforma señalada:

De conformidad con la norma particular denominada Usos Sujetos a Regulación específica se tiene que en el polígono conformado por las calles Insurgentes sur, Paseo de la Reforma, Bucareli y Avenida Chapultepec, se prohíben los usos de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues, los cuales son el objetivo de la propuesta en comento.

Por otra parte, al tratarse de un predio con superficie de 529 m², de conformidad con la normatividad aplicable al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican las Normas Generales de Ordenación 1 y 11, obteniendo lo siguiente:

Zonificación vigente	Densidades permitidas		
HM 4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m ²)	Superficie del terreno: 529 m ²		
	105.8 m ² (Área libre 20%)	423.2 m ² (Desplante 80%)	1692.8 m ² (superficie máxima de construcción)

No obstante, desde 1955, en el predio se desplanta un inmueble preexistente con 5 niveles de altura, 72.06 m² de área libre, 456.94 m² de superficie de desplante y 2108.71 m² de superficie de construcción. Acorde a lo anterior, la iniciativa en comento propone una zonificación **HM 5/13.62** (Habitacional Mixto, 5 niveles de construcción, 13.62% de área libre) para uso de hotel con 35 habitaciones y 2 restaurantes en una superficie de 279.07 m², así como 611.56 m² de servicios relacionados con el hotel y 157.01 m² de locales comerciales, conservando las mismas densidades e intensidades de construcción.

Ahora bien, por cuanto hace al análisis de los impactos generados por la iniciativa para modificación de uso del suelo, se realizó un comparativo de la propuesta de uso de suelo para vivienda, considerando para ello 16 viviendas de conformidad con la zonificación **HM 4/20/A** vigente y el uso

³ *Ibidem* p.8

Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.
PAOT-05-300/100-089-2024

de suelo para hotel con 35 habitaciones y 2 restaurantes ocupando una superficie de 279.07 m² de conformidad con la propuesta, considerando para ello lo siguiente:

1. En la memoria descriptiva del proyecto de arquitectura, se contempla un predio con 529 m² de superficie y 4 niveles para uso habitacional, con densidad Alta, es decir 1 vivienda cada 33 m² de superficie de terreno, de lo que se obtiene un total de 16 viviendas.
2. De conformidad con datos del índice de habitantes por vivienda correspondiente a 3.4 (Encuesta Intercensal 2015, INEGI), aplicado al proyecto de análisis resulta en un total de 54.4 habitantes
3. Considerando el número de habitantes, se calculó la generación de residuos sólidos = No. usuarios X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. Usuarios X 150 L/día/hab (SACMEX, 2022).
4. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para las 16 viviendas se obtuvo una generación diaria de 58.2624 kg de residuos sólidos y un consumo de 8160 litros de agua.

Uso Actual			
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva)			
5	niveles		
$\text{Núm viviendas} = \frac{\text{Superficie de terreno}}{\text{Literal}} = \frac{529\text{m}^2}{33} = 16$			
Núm. Viviendas	16		
$\text{Núm habitantes} = \text{Núm viviendas} * 3.4 = 16 * 3.4 = 54.4$			
Habitantes por vivienda (Encuesta Intercensal 2015, INEGI)	3.4	habitantes	54.4
$\text{Generación de residuos} = \text{Núm habitantes} * 1.071 = 54.4 * 1.071 = 58.2624$			
Generación de residuos (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021)	1.0717	kg/día/hab	58.2624
$\text{Consumo de agua} = \text{Núm habitantes} * 150 = 54.4 * 150 = 8160$			
Consumo de agua (SACMEX, 2022)	150	L/día/hab	8160

Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.
PAOT-05-300/100-089-2024

Asimismo, considerando que dentro de la tabla de usos de suelo permitidos por la zonificación HM 4/20/A actualmente aplicable se encuentran permitidos entre otros, el uso de suelo de **hospitales generales, de urgencias y especialidades, así como centros médicos**; y con la finalidad de hacer un comparativo de los impactos en la generación de residuos y el consumo de agua del proyecto que se propone, se tomará como ejemplo el uso de hospital general, en el que con la superficie de construcción permitida de 1692.8 m² se puede realizar la instalación de 232 camas, lo que se traduce en un consumo de agua de 148,480 L al día y la generación de 890.88 kg de residuos por estancia aproximada de 2.4 días de conformidad con las Estadísticas de salud en establecimientos particulares, (INEGI 2021) y el índice de ocupación del 80% de conformidad con los datos del IMSS para el año 2018.

Proyecto (Hospitalización)			
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva del Proyecto de Arquitectura)			
4 niveles			
232 camas			
Promedio días estancia (Estadísticas de salud en establecimientos particulares, INEGI 2021)	2.4		días
Índice de ocupación (IMSS, 2018)	80		%
Usuarios	$Usuarios = \left(Núm. camas * \frac{80}{100} \right) = \left(232 * \frac{80}{100} \right) = 185.6$		
Residuos	$Residuos = (usuarios * residuos * promedio días estancia) = (185.6 * 2 * 2.4) = 890.88$		
Generación de residuos (INECC, 2020)	2	Kg/paciente/estancia	890.88
Consumo de agua	$Consumo de agua = (usuarios * consumo de agua) = (185.6 * 800) = 148480$		
Consumo de agua (NTC Proyecto arquitectónico, 2011)	800	L/cama/día	148480

Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.
PAOT-05-300/100-089-2024

Ahora bien, para la propuesta de modificación consistente en un edificio para uso de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas con 5 niveles de altura, en el que se contemplan 35 habitaciones y 2 restaurantes que en conjunto ocuparán una superficie de 157.01 m², se tiene que los impactos generados será la suma de los impactos obtenidos por cada uno de los usos solicitados, como a continuación se muestra:

• Hotel

1. De la memoria descriptiva arquitectónica que forma parte de la iniciativa ciudadana para la modificación de uso de suelo se desprende la construcción de un hotel con un total de 35 habitaciones.
2. Considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 56.5% (de conformidad con datos del año 2022 de la Secretaría de Turismo), se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 19.775 habitaciones bajo esta premisa.
3. Considerando el número de huéspedes esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Ocupación diaria Huesp. X 1.071 kg/día/huesp. (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. Ocupación diaria Huesp*380 L/día/hab (SACMEX, 2022).
4. Por lo que para el uso de hotel con 35 habitaciones se generarían diariamente 33.88 kg de residuos sólidos y se consumirían 12023.2.

Proyecto (Restaurante)			
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva)			
Núm de habitaciones			35
<i>Ocupación hotelera = Núm. habitaciones + 56.5% = 35 + 56.5% = 19.775</i>			
Ocupación hotelera (Secretaría de Turismo, 2022)	56.5	%	19.775
<i>Núm. huéspedes = ocupación hotelera * 1.6 = 19.775 + 1.6 = 31.64</i>			
Núm. Huéspedes (Secretaría de Turismo, 2021)	1.6	densidad	31.64
<i>Generación de residuos = Núm. huéspedes * 1.071 = 31.64 * 1.0714 = 414.783</i>			
Generación de residuos (Inventario de	1.071	kg/día/hab	33.88644



Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.
PAOT-05-300/100-089-2024

residuos sólidos de la CDMX, 2021)			
<i>Consumo de agua = Núm. hoespedes + 380 = 387.28 + 380 = 12023.2</i>			
Consumo de agua (SACMEX, 2022)	380	L/día/hoesped	12023.2

• Restaurante

1. De la memoria descriptiva arquitectónica que forma parte de la iniciativa ciudadana para la modificación de uso de suelo se desprende la construcción de dos restaurantes en una superficie total a ocupar de 279.07 m².
2. Considerando el índice de comensales por metro cuadrado de la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónica, se determinó que en la superficie a ocupar por el restaurante podría contarse con hasta 199.33 comensales bajo esta premisa.
3. Considerando el número de comensales esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. comensales. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. comensales *12 L/día/hab (NTC Proyecto arquitectónico, 2011).
4. Por lo que para el uso de restaurante a ejercerse en 279.07 m² se generarían diariamente 213.49 kg de residuos sólidos y se consumirían 2392.03 l de agua.

Proyecto (Restaurante)			
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva)			
Superficie del proyecto	279.07		M2
<i>Núm. comensales = $\frac{\text{Superficie del proyecto}}{1.4} = \frac{279.07m^2}{1.4} = 199.3357149$</i>			
Núm. Comensales	1.4	Comensales/m2.	199.33571
<i>Generación de residuos = Núm comensales * 1.071 = 199.335714 + 1.071 = 213.48855</i>			
Generación de residuos (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021)	1.071	kg/día/hab	213.48855
<i>Consumo de agua = Núm. comensales * 12 = 199.335714 * 12 = 2392.0286</i>			

Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.
 PAOT-05-300/100-089-2024

Consumo de agua (NTC Proyecto arquitectónico, 2011)	12	L/día/hab	2392.0286
---	----	-----------	-----------

De manera que considerando los resultados obtenidos de cada uno de los usos pretendidos (hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas), se tiene el total de los impactos acumulados equivale a la suma de cada uno de los usos es decir:

Generación total de residuos = 33.88+213.49 =247.37 kg/día

Consumo total de agua = 12023.2+2392.03= 14,415.23 L/día

Uso	Comparativa	
	Residuos Kg/día	Consumo de agua L/día
Habitacional Zonificación HM 4/20	58.2624	8,160
Hospital Zonificación HM 4/20	890.88	148,480
Propuesta hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas	247.37499	14,415.02286

De la tabla anterior se desprende que el uso pretendido genera 4.2 veces más residuos y consume 1.7 más agua el uso habitacional. Sin embargo, al ser comparado contra el uso de hospital (actualmente permitido por la zonificación) se tiene que la propuesta de modificación es 3.6 veces menor, en lo relativo a la generación de residuos y 10.30 veces menor en el consumo de agua.





PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.
PAOT-05-300/100-089-2024

Así pues considerando que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuauhtémoc, considera en sus supuestos el uso del suelo correspondiente para Hospital previendo los impactos que este generaría y la iniciativa que se opina, pretende el cambio de uso de suelo pasando de habitacional a hotel con restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se tiene que se trata de un proyecto con impactos menores, de manera que para el caso particular quedan restringidos los usos del suelo para hospitales generales, de urgencias y especialidades, así como centros médicos.

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/BE/JACD

Medellin 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD **INNOVADORA**
Y DE **DERECHOS**

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL

