



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.

PAOT-05-300/100-058-2023

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/IIL/CDIU/0211/2023, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto a la *INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (NO. 262 TOMO II) EL DÍA 15 DE FEBRERO DE 2018, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN GENERAL PRIM NO. 40, COL. JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.*

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

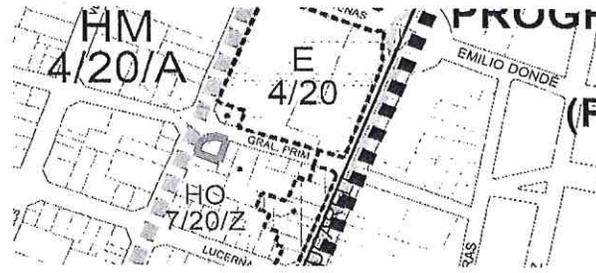
1. La iniciativa tiene como objeto:

*[...] a la zonificación secundaria aplicable al predio ubicado en General Prim No. 40, Colonia Juárez Alcaldía Cuauhtémoc se adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel como lo son restaurante y una galería en una altura superior a la permitida por la zonificación actual.<sup>1</sup>*  
[...]

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, se desprende la siguiente información:

<sup>1</sup> Iniciativa Ciudadana para modificar el uso de suelo del predio ubicado en General Prim No. 40, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, p. 7.

<b>Información General</b>		<b>Ubicación del Predio</b>					
Cuenta Catastral	011_145_19						
Dirección							
Calle y Número:	GRAL PRAT 50						
Colonia:	ROMA 2						
Código Postal:	06000						
Superficie del Predio:	492 m <sup>2</sup>	<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al plano, por lo que se recomienda y/o autorizaciones hechas a favor por el propietario.</p>					
<p>*SECCIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN. NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y utilidad de esta información no constituye autorización, permiso o licencia para el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>							
<b>Zonificación</b>							
Uso del Suelo U	Niveles	Alturas	% Área Libre	M <sup>2</sup> mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto H-20-4-20/A	4	..	20	0	A (1 Viv/33.0 m <sup>2</sup> de terreno)	1543	15



HM HABITACIONAL MIXTO

Al predio le aplica la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad A = Alta, una vivienda por cada 33.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).

- Es importante señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece como objetivos en materia de desarrollo urbano, los siguientes:

## II. IMAGEN OBJETIVO

El presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para "Cuauhtémoc" establece lineamientos donde la promoción de actividades económicas para beneficio de la población local cuenta con la única base de garantizar el Desarrollo Sustentable de la ciudad. De esta manera, se propone consolidar las principales áreas concentradoras de actividad comercial y de servicios de la demarcación, mediante una derrama económica que permita mejorar los inmuebles de valor patrimonial, así como el entorno urbano, en su expresión más general.

El desarrollo urbano orientará al impulso, fortalecimiento y consolidación de las actividades económicas de acuerdo a criterios de sustentabilidad, enfocados al sector servicios (cultura y educación), particularmente en aquellas zonas donde se llevan a cabo actividades y se presentan usos que resguardan el patrimonio histórico intangible, como en la zona histórica del CHCM.

Reafirmar al territorio Delegacional como el principal polo concentrador de la actividad económica, cultural y política de la Ciudad de México; mejorando las condiciones de vida de la población residente, revirtiendo la pérdida de la función habitacional y contribuyendo al mejoramiento y conservación del patrimonio urbano arquitectónico.

**En materia de Desarrollo Urbano se buscará**

- o *El rescate de la centralidad urbana.*
- o *Consolidar las distintas áreas de la ciudad de acuerdo con su vocación y miras a un Desarrollo Sustentable, donde los usos y niveles permitidos cuenten con la debida factibilidad de servicios y de equipamiento urbano.*
- o *Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonados o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o de servicios.*
- o *Desalentar el aumento de alturas en los edificios al interior de las colonias y promover el incremento de ellas en predios con frente a vías principales.*
- o *Promover las acciones específicas que disminuyan la contaminación ambiental generada por el exceso de tráfico y las descargas de aguas negras.*
- o *Incentivar la movilidad no motorizada (Elaboración de un Plan Maestro de Ciclovías).*  
(...)"

Énfasis añadido

En contravención a lo anterior, la iniciativa ciudadana pretende la modificación de la zonificación HM/4/20/A, para quedar como HM/8/20; sin embargo, esta zonificación propuesta carece de una literal de vivienda que establezca la densidad, y toda vez que en las zonificaciones establecidas por el propio Programa Delegacional se indican las literales correspondientes, no obstante que el proyecto pretendido sea para uso de hotel con restaurante, es necesario que en la zonificación propuesta se indique la densidad de vivienda requerida, pues si fuera el caso de que el proyecto sufriera alguna modificación en los usos de suelo, se requiere la densidad para calcular el número de viviendas factibles en su caso.

4. De las documentales que forman parte de la iniciativa ciudadana se desprende que el proyecto propuesto consiste en un edificio con las características señaladas en la siguiente tabla, en la cual el proyecto es comparado con lo permitido por la zonificación HM/4/20/A aplicable al predio:

	ZONIFICACIÓN HM/4/20/A		INICIATIVA CIUDADANA HM/8/20		DIFERENCIA	
SUPERFICIE DEL PREDIO	484.6 m <sup>2</sup>	100%	484.6 m <sup>2</sup>	100%	0.00	
DESPLANTE	387.68 m <sup>2</sup>	80%	387.68 m <sup>2</sup>	80%	0.00	
ÁREA LIBRE	96.92 m <sup>2</sup>	20%	96.92 m <sup>2</sup>	20%	0.00	
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1,550.72 m <sup>2</sup>		3,267.09 m <sup>2</sup> (cuantificable)		1,716.37 m <sup>2</sup>	110.68%
VIVIENDAS	15 viviendas		48 habitaciones		33	

De lo anterior, resulta que el proyecto pretendido mantiene el área libre y desplante establecidos en la zonificación HM 4/20/A; sin embargo, incrementa en 4 niveles los permitidos por la misma, lo que a su vez incrementa en 1,716.37 m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 110% de la superficie de construcción permitida por dicha zonificación, como se aprecia en la tabla.

5. Para efectos del análisis de los impactos generados por el incremento en el número de niveles y superficie de construcción, propuestos para el predio ubicado en Calle General Prim número 40, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, se realizó un comparativo de la propuesta de uso de suelo para Hotel respecto a la simulación del escenario en que el proyecto se destinara al uso de habitacional, de conformidad con la zonificación HM/4/20/A, para lo cual se consideró lo siguiente:

- De la memoria descriptiva arquitectónica que forma parte de la iniciativa ciudadana para la modificación de uso del suelo se desprende la construcción de un hotel, con servicios de restaurante, en el que los niveles del 2 al 7 contarán con 8 cuartos de hotel cada uno, es decir, se contará con un total de 48 cuartos.
- 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 27.12 habitaciones bajo esta premisa.
- Considerando el número de huéspedes esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Ocupación diaria Huesp. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. Ocupación diaria Huesp. X 380 l/día/hab (SACMEX, 2022).
- **Por lo que para el uso de hotel se generarían diariamente 46.47 kg de residuos sólidos y se consumirían 16,488.96 litros de agua** (lo anterior sin considerar el cálculo de generación de residuos sólidos ni consumo de agua para el uso de suelo de restaurante, por no señalarse en la propuesta la superficie que ocupará dentro del proyecto).
- Para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, dado que al predio actualmente le corresponde la densidad A, el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie del predio de 484.60 m<sup>2</sup> entre 33 que indica la Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno, obteniendo que se podrían construir 15 viviendas.
- Posteriormente, para las 15 viviendas se tendría un total de 51 habitantes, los cuales se obtuvieron multiplicando el número de viviendas calculadas por 3.4 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2020, de INEGI.
- Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2021).
- **Por lo que para el uso de suelo para vivienda se generarían diariamente 54.62 kg de residuos sólidos y se consumirían 7,650 litros de agua.**

Considerando lo anterior, tenemos lo siguiente:

Uso de suelo destinado (idéntica área de construcción)	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional	51 habitantes	54.62 kg	7,650 litros
Hotel	43.39 huéspedes	46.47 kg	16,488.96 litros

Del análisis comparativo entre el uso de suelo habitacional y el de hotel se advierte que, si bien es cierto que ambos usos generan casi el mismo volumen de residuos, el consumo de agua para el uso de hotel se incrementa a más del doble con el uso pretendido.

En adición a lo anterior, es importante señalar que el proyecto pretendido incluye la construcción y operación de restaurante(s) en varios niveles sin embargo no fue posible calcular los impactos de esta actividad en virtud de que el proyecto no proporciona información suficiente para determinarlos o calcularlos como es el tamaño y número de restaurantes, sin embargo, es evidente que una actividad adicional incrementaría la generación de residuos y el consumo de agua.

6. Adicionalmente, de la iniciativa ciudadana, se desprende que el proyecto propuesto no contará con cajones de estacionamiento, como se indica en su tabla de superficies:

DESGLOSE DE SUPERFICIE CONSTRUIDA POR EDIFICIO (EN SU CASO)		POR PROYECTO	
SUPERFICIE DE EDIFICIO SUMA COMO POTENCIAL SNB	SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA	3,267.09	
SUPERFICIE DE EDIFICIO BNB	BAJO NIVEL MEDIO DE BANQUETA	484.60	484.60
	SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA	-	
<b>CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b>		<b>NÚMERO</b>	<b>%</b>
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		-	0.00

De lo anterior se desprende que el proyecto no contará con cajones de estacionamiento, lo que es coincidente con las plantas arquitectónicas del proyecto que se encuentran en la memoria descriptiva que forma parte de la iniciativa ciudadana, en las que se identificó que el proyecto tampoco contará con bahías para los clientes que acudan al inmueble mediante vehículos motorizados; ni bahías o patios de maniobras para los vehículos de servicio, relacionados con los usos a los que se propone destinar el proyecto, lo que podría generar conflictos viales en las Calles de General Prim y Abraham González, que circundan el predio de interés.

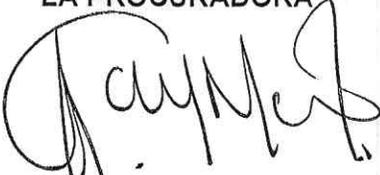
Así entonces, se concluye entonces que en la zonificación solicitada no se establece densidad de viviendas, además de que la información de la propuesta es insuficiente, toda vez que no se indicaron las superficies que serán utilizadas para restaurante, por lo que no fue posible incluir en el análisis los impactos que serán generados; y por lo que hace al uso de hotel, se generarían impactos significativos respecto al consumo de agua (que consisten en más del doble que conforme a la zonificación actual), aunado a que el proyecto no contempla cajones de estacionamiento ni bahías de carga y descarga.

7. Finalmente, si bien el crecimiento económico resulta un tema de suma importancia, ésta debe considerar otros elementos, tales como la dimensión humana de la economía y la dimensión medio ambiental, debiendo tener presente un objetivo ecológico que considere la preservación de los sistemas físicos y biológicos y todos los recursos naturales involucrados, tutelando así derechos inherentes a las personas, como lo son el derecho a la ciudad, al agua, a la salud, a la vida, entre otros, por lo que es necesario, que las ciudad se desarrolle de manera justa, segura, sana, accesible, asequible, resiliente y sostenible, a fin de promover la prosperidad y calidad de vida para todos, lo cual no se constata en los argumentos vertidos en la iniciativa.

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 insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA**



**MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL**



MAEL/JARQUE/OAVL