

Acuse



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



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



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024
PAOT-05-300/100-046-2024

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/044/2024**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EN SU DÉCIMA SEGUNDA ÉPOCA NO. 116 EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2002 QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 6 DE MAYO DE 2005, CON OBJETO DE QUE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA APLICABLE AL PREDIO UBICADO EN **FILADELFIA NÚMERO 42, COLONIA NÁPOLES AL CALDÍA BENITO JUÁREZ.****

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

1. La iniciativa tiene como objeto:

... desarrollar un proyecto con uso de suelo servicios, que pretende el desarrollo del uso clasificado dentro del Género de "Servicios", Subgénero "Servicios de Hospedaje" para un uso de suelo de Hotel, el cual, se encuentra limitado para su aprovechamiento al interior de la Colonia Nápoles y permitiéndolo únicamente sobre la Av. De los insurgentes,...

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 038_283_12, con una superficie de 289 m², y le es aplicable la zonificación HO/6/20A (Habitacional con oficinas, 6 niveles, 20% de área libre, superficie máxima de construcción (Sujeta a restricciones) 1390 m).



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

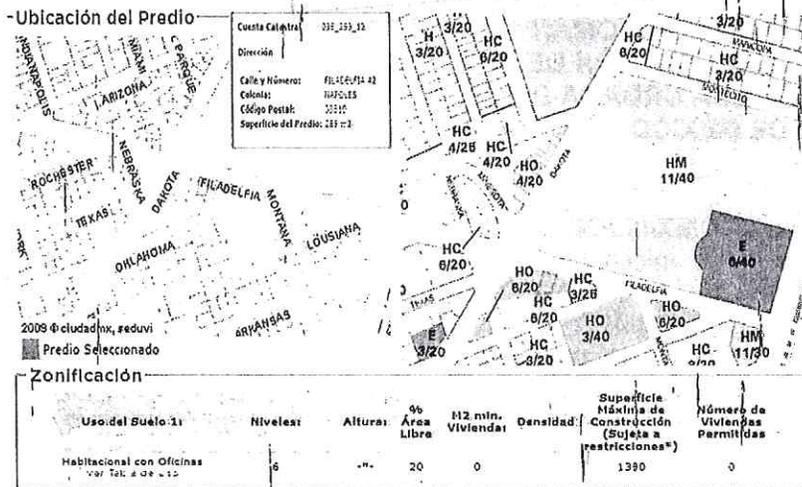
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

Ciudad del México, a 20 de febrero de 2024
PAOT-05-300/100-046-2024



3. Del análisis a la propuesta de modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Benito Juárez, se identificó que el promovente pretende el cambio de zonificación y uso de suelo aplicable al predio, para pasar de HO/6/20 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre) a HM/9/20 (Habitacional Mixto, 9 niveles máximo de altura y 20% mínimo de área libre) con la finalidad de incluir en la lista de usos permitidos, el uso de suelo para "Hotel y Servicios Complementarios" en una altura de hasta 9 niveles, con una intensidad constructiva de hasta 1,783.13 m², lo cual se ve reflejado en la memoria descriptiva, que en comparación con la zonificación aplicable, se tiene lo siguiente:

Elementos	CUZUS Digital 46785-151SUAL23D	MEMORIA DESCRIPTIVA
Zonificación	HO/6/20	HO/9/20
Uso	Habitacional con Oficinas	Hotel
Superficie del terreno	289.52 m ²	278.56 m ²
Niveles	6	9 y 1 semi sótano
Superficie área libre	57.904 m ² (20%)	55.71 m ² (20%)
Superficie de desplante	231.616 m ² (80%)	222.85 m ² (80%)
Superficie total de construcción	1,389.69 m ²	1,783.13 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	N/A	257.12 m ²



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

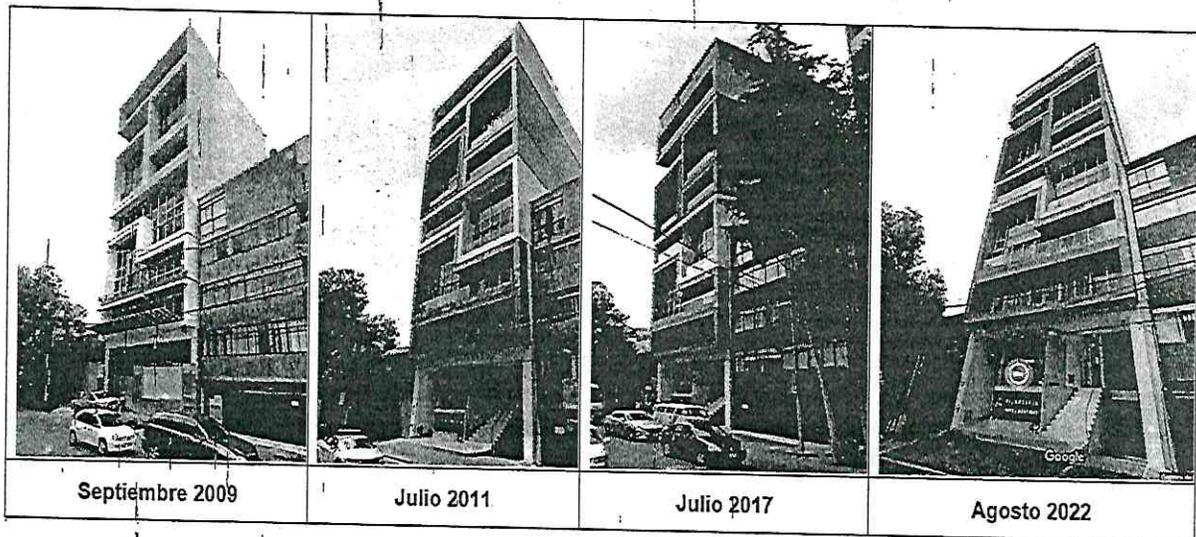
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024
PAOT-05-300/100-046-2024

4. A efecto de contar con de mayores elementos técnicos, se realizó un análisis multitemporal, utilizando la página Google Maps con la herramienta Street View, en la cual se constata que en septiembre de 2009, se observa la construcción de obra nueva de un inmueble de un semisótano y 9 niveles de altura en etapa de acabados; posteriormente, en julio de 2011, se puede ver en la planta baja el denominativo "Filadelfia Hotel Boutique", características que se observan en las imágenes de julio de 2017 y agosto de 2022; por lo que en dicho inmueble se ejerce el uso de suelo para Hotel, a saber:



Adicionalmente, personal adscrito a esta Procuraduría realizó una visita de reconocimiento de hechos, en la cual se observó un inmueble de un semisótano y 9 niveles de altura, constatando la operación de un Hotel con denominativo "Filadelfia Hotel Boutique". Dicho lo anterior, resulta evidente que el cambio de uso de suelo y zonificación de HO/6/202 a HM/9/20, superficie máxima de construcción de 1,389.69 m² a 1,783.13 m², solicitado para el Hotel denominado "Filadelfia Hotel Boutique", se consolidó en el año 2009, es decir, hace 14 años, por lo que actualmente se encuentra ocupado y operando.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

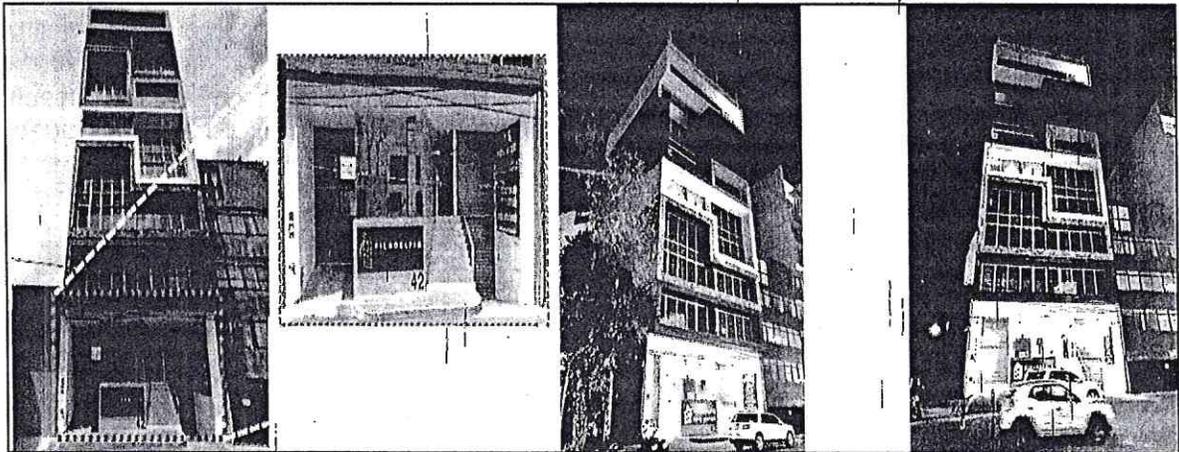
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024

PAOT-05-300/100-046-2024



5. Por otro lado, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, refiere que, 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 la Colonia **Nápoles**, por el edificio Corporativo y Centro Comercial World Trade Center, que se encuentran en proceso de consolidación.

En este sentido, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" establece que la zona es un territorio ya consolidado que sigue un patrón de gran impulso comercial y de servicios, debido a la gran atracción que ejerce el corredor comercial de Av. de los Insurgentes, el gran equipamiento como el Estadio Azul y la Plaza de Toros México; además de la influencia que genera el conjunto de oficinas del World Trade Center. Sin embargo, cabe señalar que alrededor del gran equipamiento y servicios ya mencionados, es muy posible que la tendencia a seguir sea el cambio en el uso del suelo de habitación a comercio, ya que, dadas las actuales condiciones del mercado inmobiliario, es más rentable tener un comercio o una oficina que una vivienda en esta zona.

6. Que de la consulta al Google Maps se observa que en el perímetro de la zona donde se ubica el inmueble en comento se identifican múltiples hoteles, que reflejan la dinámica actual de la zona, y la cual cuenta con todos los servicios, además de una importante accesibilidad; gracias a las vialidades primarias que la circundan como son el Viaducto Miguel Alemán, el Viaducto Río Becerra, la Av. de los Insurgentes y los Ejes 5 y 6 Sur, lo que ha promovido la creación de zonas comerciales y de servicios.

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Página 4



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024
PAOT-05-300/100-046-2024

Finalmente se considera que de aprobarse la modificación propuesta, los servicios hidráulicos, la generación de residuos sólidos e impacto en la movilidad, no se ven comprometidos en la zona circundante donde se ubica el predio, toda vez que las densidades e intensidades de construcción corresponden a un inmueble preexistente en el que se ejerce la actividad solicitada desde el año 2009, por lo que la prestación de dichos servicios, ya se encuentra inmersa en las cargas urbanas de la zona, no encontrando por tanto impactos negativos.

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/LBE/MCB

