



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

Cause

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-066-2024

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/166/2024** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **"INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" VIGENTE, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (NO. 1873 TOMO I) EL DÍA 6 DE JUNIO DE 2014, RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SOLÓN 347, COLONIA POLANCO II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO"**.

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

(...) Se busca promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano POLANCO de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 de junio de 2014, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que la zonificación aplicable al predio ubicado en calle Solón N°347, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel. (...)

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 Miguel Hidalgo, y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 033_212_18 con una superficie de 547 m² y le es aplicable la zonificación **HC/4/30/150** (Habitacional con comercio en Planta Baja, 4 niveles, 30% de área libre, una vivienda por cada 150 m²), donde los usos de suelo para **hotel y restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas se encuentran prohibidos**, de conformidad con la "Tabla de usos del suelo".

 COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	23 ABR 2024
	Recibió: <i>Diaz</i> Hora: <i>13:20</i>

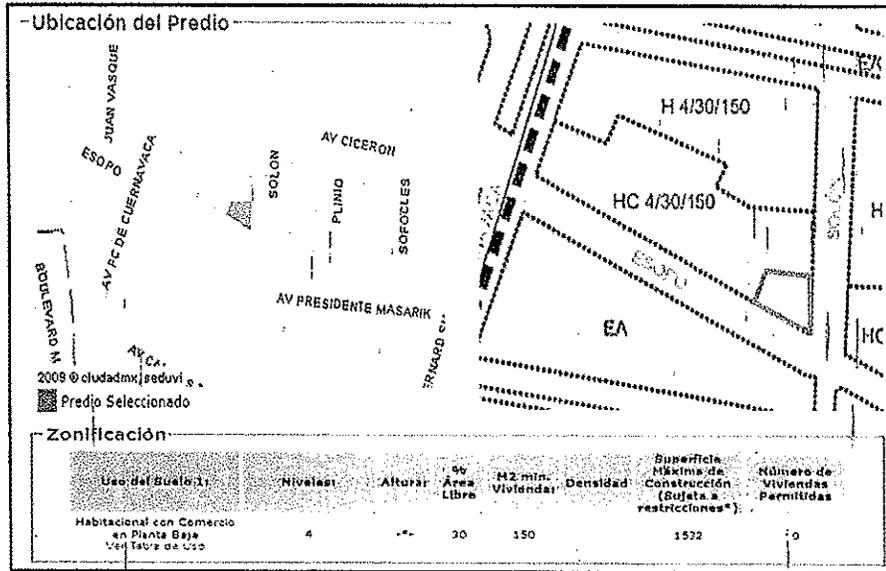
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

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

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-066-2024



3. De la lectura a la propuesta y justificaciones señaladas en la iniciativa de decreto, se desprende que el proyecto conservaría la **zonificación HC/4/30/150**, sin rebasar la superficie máxima de construcción permitida y se pretende que se adicione como permitido el **uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios** al uso de Hotel; sin embargo, en los planos que se anexan se observa que el proyecto contará con restaurante en planta baja, del cual **no se indica la superficie que ocuparía**. Al respecto, es importante señalar que del texto de la iniciativa de decreto se estipula lo siguiente:

"(...) a) Los usos específicos de los locales comerciales que se incluyan como servicios complementarios al hotel, serán únicamente los usos permitidos en la Tabla de Usos del Suelo asignado por el presente decreto, correspondientes a la zonificación **Habitacional con Servicios** (...)"

En razón de lo señalado, **no se indica cuáles serán los servicios que se proporcionarían o actividades que se realizarían** en dicha área, ni la superficie ocupada por los mismos, información que se considera necesaria ya que, al omitirse, no es posible analizar de forma integral la propuesta presentada, ni los impactos que en su caso se generarán en la zona; es decir, **la información proporcionada en la iniciativa de decreto es insuficiente para determinar si es viable el proyecto propuesto**.

4. Que al no señalarse los "usos complementarios al uso de hotel", **no es posible determinar si los mismos se encuentran permitidos en la "Tabla de usos del suelo" del Programa Parcial**



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-066-2024

de Desarrollo Urbano para Polanco, por lo tanto, no hay certeza de que se desarrollarán únicamente usos del suelo permitidos, como se indican en la propuesta.

Con la finalidad de analizar los impactos que generaría el uso suelo propuesto, se realizó un comparativo de los impactos generados al consumo de agua potable y generación de residuos sólidos urbanos considerando el uso de suelo para hotel respecto al uso de suelo habitacional aplicable al predio, a saber:

a) Uso Habitacional de conformidad con la zonificación HC/4/30/150

- Para calcular el número de viviendas factibles para la zonificación vigente **HC/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, vivienda de 150 m² mínimo), se considera únicamente la superficie constructiva de dos niveles, que abarca una superficie constructiva de 759.88 m² y el tamaño mínimo de vivienda de 150m², se tiene que podrían construirse 5 viviendas, que multiplicadas por 3.4 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2020, de INEGI; **tenemos un total de 17 habitantes.**
- Por lo que para las 5 viviendas de 150 m² cada una, de conformidad con la zonificación vigente aplicable, **se generarían diariamente 18.207 kg de residuos sólidos y se consumirían 2,550 litros de agua.**

b) Uso de hotel de conformidad con la propuesta de decreto:

- Ahora bien, no obstante que en la iniciativa de decreto no se indica el número de habitaciones con las que cuenta el proyecto, en el plano clave AR-02, se indica la planta de los niveles 1 y 2, en los cuales de acuerdo con dicho plano habría **5 habitaciones en cada uno de los niveles; es decir, contaría con 10 habitaciones**, por lo que considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 63.6% (de conformidad con datos del año 2023 de la Secretaría de Turismo), se determinó que el servicio de hospedaje tendría una **ocupación diaria de 6.36 habitaciones**; bajo esta premisa, se calculó el número de huéspedes multiplicando la ocupación diaria por 2.0 (densidad de ocupación hotelera, SECTUR, 2022), lo que resulta en **12.72 huéspedes.**
- Considerando el número de huéspedes esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Ocupación diaria Huesp. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2022) y consumo de agua = No. Ocupación diaria Huesp. X 300 l/día/hab (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).
- Por lo que para el uso de servicios de hospedaje se **generarían diariamente 13.62 kg de residuos sólidos y se consumirían 3,816 litros de agua.**



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-066-2024

c) **Uso de hotel, considerando habitaciones de 7 m² de acuerdo a la NTC para el Proyecto Arquitectónico del RC-DF:**

- Si se considera que en la Tabla 2.1 de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal se establece una superficie mínima de 7.00 m² para los locales en las edificaciones con uso de hoteles y moteles, se calcula cuántas habitaciones de 7 m² podrían construirse en la superficie de 759.88 m² correspondiente a los 2 niveles destinados al uso de hotel en la propuesta de decreto, de conformidad con el plano clave AR-02 "Planta Nivel 1 y 2", que se anexa a la misma iniciativa, lo que resulta en 108.55 habitaciones; por lo que considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 63.6% (de conformidad con datos del año 2023 de la Secretaría de Turismo), se determinó que el servicio de hospedaje tendría una ocupación diaria de 69.03 habitaciones; bajo esta premisa, se calculó el número de huéspedes multiplicando la ocupación diaria por 2.0 (densidad de ocupación hotelera, SECTUR, 2022), lo que resulta en **138.06 huéspedes**.
- Considerando el número de huéspedes esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Ocupación diaria Huesp. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2022) y consumo de agua = No. Ocupación diaria Huesp. X 300 l/día/hab (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).
- Por lo que para el uso de servicios de hospedaje con 108.55 habitaciones de 7 m² cada una, **se generarían diariamente 147.86 kg de residuos sólidos y se consumirían 41,418 litros de agua.**

Considerando lo anterior, se tiene la siguiente tabla comparativa:

Zonificación	Viviendas/ Habitaciones	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (L x día)
HQ/4/30/150 (Habitacional en 2 niveles)	5 viviendas	17 habitantes	18.207 kg	2,550 litros
HC/4/30/150 (Hotel en 2 niveles)	10 habitaciones	12.72 huéspedes	13.62 kg	3,816 litros
HQ/4/30/150 (Hotel/motel en 2 niveles con habitaciones de 7m ²)	108 habitaciones	138.06 habitantes	147.86 kg	41,418 litros



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 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-066-2024

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

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/EBE/MCB

