



Atuse

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



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-134-2023

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/II/CDIU/0737/2023** 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 DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC"*, 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. 62 TOMO II) EL DÍA 15 DE FEBRERO DEL 2018, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN **CALLE PUEBLA NÚMERO 74, COLONIA ROMA NORTE, 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 objetivo:

(...) promover la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc", 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 del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que la zonificación aplicable al predio ubicado en calle Puebla N°74, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel. (...)¹

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 Delegación Cuauhtémoc publicado el 29 de septiembre de 2008, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 010_187_25, con una superficie de 667 m² y le es aplicable la zonificación Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, Densidad M (1 vivienda cada 50 m² de terreno, Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones) 2134 m y 13 viviendas permitidas, siendo además un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

¹ *Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, pág. 5.*

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-134-2023

-Ubicación del Predio-

Cuenta Catastral 010_187_25
Dirección
Calle y Número: PUEBLA 74
Colonia: ROMA NORTE
Código Postal: 06700
Superficie del Predio: 667 m2

Predio Seleccionado

Uso del Suelo 11	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas permitidas
Habitacional Ver Tabla de Usos	4	-	20	0	MES. M ² C/50,0 m2 de terreno)	2134	13

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.

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
mf. de la Norma: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

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

"(...) La actual dinámica urbana de la Ciudad y la factibilidad inmobiliaria de la colonia Roma Norte han determinado que la puesta en marcha de un proyecto de Hotel con usos complementarios al mismo, promueve el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo de la Alcaldía, los Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el Programa Delegacional vigente que, en términos generales, promueve la consolidación de las colonias de la Alcaldía, la mezcla de usos y el aprovechamiento de predios subutilizados, a través de la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía, generen empleos y reconozcan el valor patrimonial de la Alcaldía.

(...)

- *Que la inserción de un servicio de hospedaje, se traduce en un promotor de desarrollo económico urbano y social en la zona en que se ubica el predio en estudio, genera empleo, aprovechamiento y valorización del espacio público urbano y garantiza la conservación de la zona con valor patrimonial;*



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-134-2023

- *Que la mezcla del giro pretendido con los usos existentes no son ajenos, ni contrarios si no que son complementarios para una zona con vocación turística y con objetivos de fortalecimiento en su estructura como lo es la colonia Roma Norte;*
- *Que la apertura normativa a usos de suelo compatibles con la vocación de la zona puede activar una sinergia positiva para consolidar el valor patrimonial de la Colonia. (...).²*

"(...) la Colonia Roma Norte aparte de una ubicación privilegiada, cuenta con alternativas de movilidad, espacios públicos revitalizados y una infraestructura suficiente para absorber la inserción de proyectos que sean complementarios a oficinas, restaurantes, comercio y escuelas existentes. (...)

Este proceso de transformación positiva y consolidación sería más rápido si no se encontraran limitantes de aprovechamiento como lo es la limitante del uso de hotel en la colonia, pues es un ejemplo de que su autorización promovería mayor número de proyectos, que demandarían otros usos y servicios complementarios y por lo tanto acelerarían el proceso de evolución y consolidación de la colonia.

(...)

La baja oferta de cajones de estacionamiento que tendrá el proyecto (en cumplimiento de los nuevos criterios en la materia), generarán sinergia positiva pues la zona se ve dotada de estacionamientos públicos que podrán ser utilizados por el proyecto pretendido, con los consecuentes efectos positivos en la reducción de vehículos que absorbe el proyecto, además de contar con excelentes medios de transporte público que abastecen adecuadamente la zona promoviendo la nueva cultura ambiental. (...).³

"(...) los corredores Chapultepec y Cuauhtémoc que delimitan la colonia en estudio al norte y oriente, son polos atractores de viajes por motivo de turismo y negocios convirtiéndose en corredores comerciales, con concentración de centros culturales, restaurantes y comercios, que demandan servicios complementarios a su actividad, ligados al flujo constante de viajeros por relaciones comerciales nacionales e internacionales y que demandan esa complementariedad en las cercanías, siendo la colonia Roma Norte una zona ideal para este fin. (...).⁴

Al respecto, se realizó una revisión al marco jurídico aplicable, observando que contrario a lo que plantea la iniciativa en revisión que describe a la colonia Roma Norte como una zona con "infraestructura suficiente para absorber la inserción de proyectos que sean complementarios a oficinas, restaurantes, comercio y escuelas existentes", se trata de una zona con **insuficiencia de drenaje, que continuamente presenta inundaciones importantes**, conforme al Diagnóstico del PDDU Cuauhtémoc.⁵

² *Ibidem*, pág. 4.

³ *Ibidem*, págs. 13 a 16.

⁴ *Ibidem*, pág. 28.

⁵ Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, pág. 36.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-134-2023

Asimismo, el PDDU Cuauhtémoc propone conservar las características habitacionales en la colonia Roma Norte, sin usos que puedan alterar su vocación netamente habitacional, y establece que los servicios de hospedaje en la zonificación habitacional,⁶ y la iniciativa de análisis no justifica jurídica y técnicamente la viabilidad para el cambio de uso de suelo propuesto.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc 66

SIMBOLOGÍA		H	HO	HC	HM	CB	E	E.A.
<input type="checkbox"/>	Usos Permitido							
<input type="checkbox"/>	Usos Prohibido							
Notas								
1. 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.								
2. 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.								
3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.								
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO		H	HO	HC	HM	CB	E	E.A.
Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues.		2		2			

Aunado a lo anterior, resulta necesario señalar que en el predio de análisis se encuentra un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, y el PDDU Cuauhtémoc **dispone la aplicación de la Norma de Ordenación 4, "Áreas de Conservación Patrimonial"**, la cual dispone entre otras cosas que **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.**⁷

- Ahora bien, conforme a los objetivos planteados en la iniciativa ciudadana, **no se justifica la necesidad del cambio de uso habitacional a hotel**, y el Anuario Estadístico de Turismo elaborado por la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México, señala que **la alcaldía Cuauhtémoc es la que cuenta con el mayor número de hoteles.**⁸

⁶Ibidem, pág. 58

⁷Ibidem, pág.72

⁸Anuario Estadístico de Turismo 2020, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.





Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-134-2023

Por lo que, a efecto de mejor proveer, se realizó un análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional (que es uno de los permitidos por la zonificación aplicable al predio) y el de Servicios de hospedaje: Hoteles, considerando el mismo potencial de superficie de construcción, con la finalidad de determinar el impacto en los servicios urbanos que conlleva cada uso, obteniendo los siguientes resultados:

- I. Del análisis a los Anexos se desprende que el proyecto de la iniciativa pretende destinar una superficie de 1,344.05 m² para el uso de hotel, que representa el 62.99% de la superficie máxima de construcción permitida; y el cual contará con 20 suites con 6 tipologías diferentes:
 - a. Suite tipo A: dos prototipos localizados en planta baja, cada uno con 2 recámaras.
 - b. Suite tipo B: seis prototipos localizados en planta baja, cada uno con 2 recámaras.
 - c. Suite tipo C: dos prototipos localizados en primer nivel, cada uno con 2 recámaras.
 - d. Suite tipo D: seis prototipos localizados en primer nivel, cada uno con 2 recámaras.
 - e. Suite tipo E: dos prototipos localizados en segundo nivel, cada uno con 2 recámaras.
 - f. Suite tipo F: dos prototipos localizados en segundo nivel, cada uno con 2 recámaras.
- II. Considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 66.7%⁹, se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 13 suites, lo que representa una ocupación de 26 habitaciones.
- III. De conformidad con datos de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México, en la Ciudad de México la densidad de ocupación promedio de los 12 meses del año 2016 fue de 1.73 huéspedes por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 45 huéspedes¹⁰.

Una vez que se obtuvo el número de huéspedes esperados diariamente, se calculó la generación de residuos sólidos (considerando una generación de 1.071 kg por habitante por día¹¹) y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 150 litros por habitante por día¹²).

⁹ Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México 2017, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

¹⁰ Portal Oficial de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México (https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_DF.aspx)

¹¹ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

¹² Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2017.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-134-2023

Por lo que, considerando los valores referidos para el uso de hotel se obtuvo una generación diaria de 48.20 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 6,750 litros de agua.

- IV. De manera análoga, para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, considerando que al predio le corresponde la densidad Media (Una vivienda por cada 50.0 m² de terreno¹³), el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie total del predio entre 50 m², obteniendo que se podrían construir hasta 13 viviendas.

Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas,¹⁴ por lo que para las 13 viviendas se obtiene un total de 44 habitantes.

Para el cálculo de generación de residuos sólidos y consumo de agua, se consideraron los mismos valores que para el uso de hotel (referidos en el numeral 4 de la presente opinión).

Con estos valores, se obtuvo una generación diaria de 47.12 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 6,600 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Número de interiores	Número de habitantes/huéspedes por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Habitacional	13 viviendas	44 habitantes	47.12	6,600
Hospedaje	40 recámaras (2 por cada Suite)	45 huéspedes	48.20	6,750

5. La iniciativa ciudadana que se analiza busca que se permita el uso de suelo para hotel en una superficie de 1,344.05 m² del inmueble preexistente, establecimiento que contará con servicios complementarios; no obstante, es importante destacar que en el apartado denominado "IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS", se señala lo siguiente: "(...) **se permitirá el desarrollo del proyecto con uso de servicios, en el subgénero de Hotel y usos complementarios al de hotel en la**

¹³ Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008.

¹⁴ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-134-2023

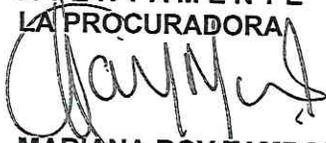
intensidad máxima permitida en el predio que será de 2,133.76 m², de los cuales 1,349.03 m² serán destinados al uso de hotel, y motivan la presente modificación, (...)¹⁵.

Al respecto, de la iniciativa **no se desprende cuales serán esos usos complementarios**, por lo que esto **genera incertidumbre respecto a los giros que podrían operar en el inmueble**, los cuales podrían ser tan diversos como servicios de bajo impacto, comercio, oficinas e incluso servicios de impacto vecinal o zonal, los cuales impactarían negativamente en la zona que, como se analizó en párrafos precedentes, es predominantemente habitacional, sin que en la iniciativa se plantee cómo se pretende insertar un proyecto con características usos mixtos y la manera en que se evitarían afectaciones a las viviendas colindantes y al entorno urbano. Finalmente, es importante destacar que de la revisión a la iniciativa se advierte que se **pretende conservar la zonificación actual** del predio, que es **habitacional**, por lo que, al no tener certeza de los usos complementarios, la iniciativa resulta insuficiente y ambigua.

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/JARCA/BE/MCB

¹⁵ *Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, pág. 12.*