ACUSE

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 14 de abril de 2025.
PAOT-05-300/100-241-2025

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
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/CDEIU/083/2025**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana *"Decreto por el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 430, con fecha 29 de septiembre de 2008; así como el Aviso por el cual se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, número 262, tomo II de fecha 15 de febrero de 2018; respecto del inmueble ubicado en la calle* ***Colima número*** *227, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. 06700, Ciudad de México, para asignarle la zonificación Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción y 20% de área libre (HM/4/20); permitiéndose el uso de servicios de hospedaje en 24 habitaciones y servicios complementarios (restaurante)." (sic)*

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

"(...)

- *Que se apruebe que el predio ubicado en la calle Colima número 227, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, 06700, CDMX; pase de la zonificación habitacional a habitacional mixta, 4 niveles máximos de construcción y 20% de área libre*
- *Se establezca como PERMITIDO el uso de suelo para servicios de hospedaje y servicios complementarios, respetando el potencial máximo de construcción actual.*[1]

Al realizar la consulta en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc), se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 010_024_10, y le aplica la zonificación Habitacional, 4 niveles, 20% de área libre.

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
Recibió:
Hora: 13:04
21 ABR 2025

Página 1

[1] *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Calle Colima número 227, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, p. 8*

Ciudad de México, a 14 de abril de 2025.
PAOT-05-300/100-241-2025

Información General

Cuenta Catastral 010_024_10

Dirección

Calle y Número: COLIMA 227
Colonia: ROMA NORTE
Código Postal: 06700
Superficie del Predio: 620 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.

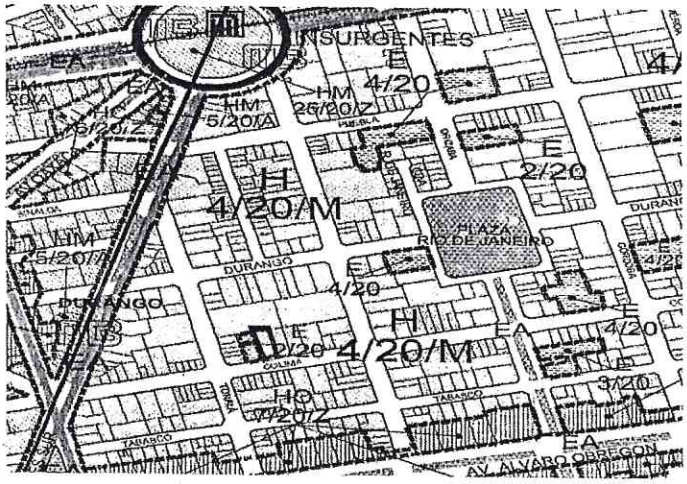
Ubicacion del Predio

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

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	4	-"-	20	0	M(Una Vivienda cada 50.0 m2 de terreno)	1987	12

Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.



Predio seleccionado: Calle Colima 227, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.

H	HABITACIONAL
HC	HABITACIONAL CON COMERCIO
HO	HABITACIONAL CON OFICINAS
HM	HABITACIONAL MIXTO
E	EQUIPAMIENTO
EA	ESPACIOS ABIERTOS
CB	CENTRO DE BARRIO
	PROGRAMA PARCIAL VIGENTE

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

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

2025 Año de La Mujer Indígena
700 AÑOS DE LA FUNDACIÓN DE TENOCHTITLAN

Ciudad de México, a 14 de abril de 2025.
PAOT-05-300/100-241-2025

2. Al predio le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m2 de terreno), en donde el **uso de suelo para hotel se encuentra prohibido**, de acuerdo con la Tabla 15. "Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc:

SIMBOLOGÍA Uso Permitido Uso 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 Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en P. B.	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
		Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues.		2		2			

2.- En las Colonias Juárez (excepto el Sector Oriente de la Colonia Juárez), Roma Norte y Tabacalera con zonificación HM, se permitirán estos usos del suelo, sólo en los predios localizados sobre los corredores urbanos con zonificación HO y HM.

Ahora bien, del análisis de las documentales que se integran a la iniciativa ciudadana, se desprende que actualmente en el predio se desplanta un inmueble de 4 niveles de altura con 12 viviendas.

Aunado a lo anterior, y de conformidad con lo asentado en la citada iniciativa ciudadana, se desprende que se pretende cambiar la zonificación Habitacional a Habitacional Mixto, esto con la finalidad de ejercer el uso de servicios de hospedaje en 24 habitaciones y servicios complementarios (restaurante); es decir, se modificará el proyecto ya existente en el inmueble, cambiando de 12 viviendas a 24 habitaciones para un total de 48 huéspedes, además de incluir servicios complementarios destinados a restaurante, sin embargo, en el proyecto presentado, no se especifica la superficie ni el nivel en que estos servicios serán ofrecidos.

Por lo tanto, para efectos del análisis de los impactos generados por el proyecto propuesto, se realizó un comparativo de los impactos generados respecto al consumo de agua potable y generación de residuos sólidos urbanos para los usos de vivienda y hotel, sin considerar el uso de suelo para restaurante, toda vez que en el proyecto no se indica la superficie destinada al mismo, por lo tanto, únicamente se considera lo siguiente: De las documentales que forman parte de la iniciativa de decreto para la modificación de uso del suelo, se desprende que se pretenden 24 habitaciones.

Por consiguiente, y 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 hotel tendría una ocupación diaria de 15.264 habitaciones; bajo esta premisa, se calculó el número de huéspedes

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

2025 Año de La Mujer Indígena
700 AÑOS DE LA FUNDACIÓN DE TENOCHTITLAN

multiplicando la ocupación diaria por 2.0 (densidad de ocupación hotelera, Secretaría de Turismo de la CDMX, 2022), dando como resultado 30.528 huéspedes.

a) 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 300 l/día/hab (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico).

De lo anterior se desprende que para el uso de hotel se generarían diariamente 32.695 kg de residuos sólidos y se consumirían 9,158.40 litros de agua.

3. *Por su parte, de acuerdo con la iniciativa de decreto, se pretende ejercer el uso de suelo para restaurante, sin embargo, en el proyecto presentado no se indica la superficie a ocupar, por lo que no se cuenta con los elementos para determinar el consumo de agua ni la generación de residuos sólidos para este uso de suelo.*

4. Ahora bien, de la revisión de las documentales que se anexan a la iniciativa de decreto, se identificó que el predio cuenta con una superficie de 613.83 m2, por lo que, de conformidad con la densidad M que actualmente le otorga la zonificación H/4/20/M, se permite la construcción de hasta 12 viviendas en el inmueble, lo cual se desprende a continuación:

   Superficie del predio / Densidad = Número de viviendas permitidas
   613.83 m2 / 50 = 12.276 = 12 viviendas.

Por consiguiente, para calcular el número de viviendas factibles para la zonificación vigente H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m2 de terreno), se debe multiplicar el número de viviendas calculadas para la zonificación, por 3.4 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2020, de INEGI, obteniendo como resultado un total de 40.8 habitantes.

Una vez obtenido el número de habitantes, y considerando las 12 viviendas así como la zonificación aplicable, 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 (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico), obteniendo como resultado lo siguiente:

Se generarían diariamente 43.697 kg de residuos sólidos y se consumirían 6,120 litros de agua.

5. En consideración a lo expuesto en los puntos anteriores, es posible realizar la siguiente tabla comparativa:

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

Ciudad de México, a 14 de abril de 2025.
PAOT-05-300/100-241-2025

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (l x día)
Habitacional (12 viviendas)	40.8 habitantes	43.697 kg	6,120 litros
Hotel y servicios (restaurante) (proyecto propuesto para 24 habitaciones)	30.528 huéspedes	32.695 kg	**9,158.40 litros**

Una vez realizado el análisis comparativo entre los usos del suelo solicitados en la iniciativa de decreto y el uso de suelo habitacional permitido actualmente en la zonificación aplicable H/4/20/M, se advierte que el uso de suelo habitacional, representa un mayor impacto respecto a la generación de residuos sólidos urbanos, sin embargo, por lo que respecta al consumo de agua, se concluye que los impactos para el uso de suelo de hotel, son mayores, superando el consumo del uso habitacional en un 49.647%,

Cabe resaltar que, en los resultados obtenidos, tal como se señaló inicialmente, no se consideran los impactos generados por el uso de restaurante, toda vez que en la propuesta que se analiza no se indica la superficie que ocupará esta actividad, siendo imposible analizar el proyecto de forma integral, sin embargo, se concluye que los impactos serán mayores a los calculados.

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, con fundamento en el Acuerdo número 2024-O.89.-17 de fecha 06 de diciembre de 2024, emitido en la Octogésima Novena Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 9 párrafo tercero, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 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 se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRA. ESTELA GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
PROCURADORA INTERINA

SAPR/JARC/JESR/GYMG

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

2025 Año de La Mujer Indígena
700 AÑOS DE LA FUNDACIÓN DE TENOCHTITLAN