

Acuse



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



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-016-2024

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/II/CDIU/0749/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC"** PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN **CALLE SINALOA No. 43, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06700, CIUDAD DE MÉXICO.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, para el predio ubicado en Calle Sinaloa No. 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México para que se permita el uso de "Servicios de hospedaje" con 120 unidades en una altura máxima de 17 niveles y 11, 685.00 m2 de superficie máxima de construcción" y así a través de un procesos aprovechar las ventajas de aglomeración de servicios y comercios existentes en su contexto inmediato generando a su vez un efecto concéntrico de beneficios para la población residente y flotante de la Alcaldía Cuauhtémoc. [...]

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 (PDDU-Cuauhtémoc), publicado el 29 de septiembre de 2008, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 430, se constató que el predio de referencia se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y le es aplicable la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, una vivienda por cada 33.00 m2 de terreno).

¹ Iniciativa de Decreto por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc" para cambio de Uso de Suelo, respecto al predio ubicado en Calle Sinaloa No. 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México, pág. 8.

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-016-2024

Información General

Cuenta Catastral: 027_022_06

Dirección:

Calle y Número: SINALOA 43

Colonia: ROMA NORTE

Código Postal: 06700

Superficie del Predio: 626 m²

Ubicación del Predio

2009 © Ciudad de México, SEDUVI

Predio Seleccionado

CLAVE E-3

ZONIFICACIÓN Y NORMA DE ORDENAMIENTO

SUELO URBANO

- EU-1 HABITACIONAL
- EU-2 HABITACIONAL CON COMERCIO
- EU-3 HABITACIONAL CON SERVICIOS
- EU-4 HABITACIONAL MIXTO
- EU-5 EMPLEO Y SERVICIOS
- EU-6 SERVICIOS PARA TIPO
- EU-7 SERVICIOS PARA TIPO
- EU-8 SERVICIOS PARA TIPO
- EU-9 SERVICIOS PARA TIPO

LEYENDA DE LOS SÍMBOLOS QUE SE UTILIZAN EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1. SERVICIOS PARA TIPO: SERVICIOS PARA TIPO

2. SERVICIOS PARA TIPO: SERVICIOS PARA TIPO

3. SERVICIOS PARA TIPO: SERVICIOS PARA TIPO

4. SERVICIOS PARA TIPO: SERVICIOS PARA TIPO

5. SERVICIOS PARA TIPO: SERVICIOS PARA TIPO

6. SERVICIOS PARA TIPO: SERVICIOS PARA TIPO

7. SERVICIOS PARA TIPO: SERVICIOS PARA TIPO

8. SERVICIOS PARA TIPO: SERVICIOS PARA TIPO

9. SERVICIOS PARA TIPO: SERVICIOS PARA TIPO

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre:	M2 min. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	5	4.	20	0	A[1.5 Vio C/33.0 m ² de terreno]	3305	25

3. La iniciativa objeto del presente estudio pretende justificarse con base en los siguientes argumentos:

[...] por eventos desafortunados como la contingencia sanitaria por COVID-19 usos como el comercio, servicios y oficinas se vieron gravemente afectados al grado de no ser rentables para los propietarios de los inmuebles de dichos giros. Es el caso de los inmuebles establecidos como oficinas, uso que de acuerdo con el Programa Delegacional cuenta con una superficie de 133 ha, representando el 4.1% del territorio de la demarcación, este uso en su mayoría tiene una dependencia directa de la población flotante que derivado de la contingencia se vio obligada a recurrir a un trabajo remoto generando una caída en la renta de oficinas. Este efecto negativo influye no solo en los arrendatarios de las oficinas, sino que tiene influencia en los medios de transporte, así como en los comercios y servicios locales que dependen de dicha población derivando en la pérdida de dinámicas que favorecen la económica de la región.²

[...] buscando alternativas viables para reactivar la economía y la vitalidad del espacio, se propone un cambio de uso vía iniciativa de decreto que promueva, en principio, la recuperación de los inmuebles donde anteriormente se ofertaban los servicios de oficina y que por las condiciones actuales su recuperación se encuentra incierta y en su lugar aprovecharlos para ofertar servicios que refuercen las dinámicas existentes. Es el caso del servicio de hospedaje que a través del cambio de uso de suelo pretende aprovechar las dinámicas del sector turístico y empresarial existentes, de manera que reforzará y concentrará la inversión en la demarcación.³

2 Iniciativa de Decreto por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc" para cambio de Uso de Suelo, respecto al predio ubicado en Calle Sinaloa No. 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México, pág. 9.

3 Ibidem, pág. 9.



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-016-2024

[...]actualmente en el predio existe una construcción con las características establecidas por Licencia y Manifestación de Construcción mencionada en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE601514/1998 [...] edificio de oficinas en 11,685.00m² en 18 niveles [...].⁴

[...] busca sumar a la reactivación económica dando cumplimiento con el objetivo particular que plantea el Programa Delegacional vigente desde el aprovechamiento y reciclamiento del inmueble existente, con uso de oficinas, e incorporarlo a una demanda presente en la zona a partir de la oferta servicio de hospedaje⁵

De ser autorizado el cambio de uso de suelo de Sinaloa 43, se espera que el proyecto incida de forma positiva al entorno, ya que existirá una mayor frecuencia de utilización del espacio público mismo que estará en función de la desincentivación del uso del automóvil. [...].⁶

[...]Dentro de los impactos positivos que conlleva el desarrollo "Sinaloa 43", el cual forma parte de la regeneración urbana de la Alcaldía Cuauhtémoc, se identifica el mejoramiento del bienestar social en específico de las comunidades locales, además de la mejora de la percepción de seguridad de la zona derivada de la configuración de actividades y uso permanente de ocupación [...].⁷

4. De acuerdo a la Imagen Objetivo del PDDU-Cuauhtémoc, en materia de desarrollo urbano, se establece, el 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, para lo cual se plantea como una estrategia del desarrollo urbano, promover el desarrollo integral de la demarcación bajo el marco de un Desarrollo Sustentable.

En este sentido, el predio objeto de la presente iniciativa se ubica en un área con una intensa actividad económica, con una gran mezcla de usos como restaurantes, cafés y galerías de arte⁸, así como oficinas⁹, lo cual se ve reflejado en la zonificación Habitacional Mixto (HM), actualmente asignada por el PDDU-Cuauhtémoc, la cual *permite la diversidad y mezcla de usos de suelo (servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante), coexistiendo con el uso habitacional. Se plantea en zonas de concentración de actividades donde su cobertura es de carácter regional y con un nivel alto de especialización especialmente [...].*¹⁰ De tal forma que al autorizarse el uso de suelo de hospedaje, se conservaría la vocación de la zona puesto que tal uso guarda coincidencia con los usos de suelo permitidos en dicha zonificación.

⁴ Ibidem, pág. 10

⁵ Ibidem, pág. 21.

⁶ Ibidem, pág. 29

⁷ Ibidem, pág. 29 y 30

⁸ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 22.

⁹ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 27.

¹⁰ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 59.

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-016-2024

Es importante destacar, que el **proyecto presentado, reconoce no generar mayor impacto a la zona con usos de suelo de gran impacto como el de restaurantes o bares, pues señala expresamente que [...] El proyecto se distingue de la oferta tradicional de hospedaje, principalmente por no tener servicios adicionales al alojamiento como lo son la oferta de alimentos y bebidas preparados a la habitación, restaurante y bar, entre otros.**"

5. Ahora bien, para efecto del análisis de los impactos generados por la iniciativa objeto de estudio, para el uso de suelo de **Servicios de Hospedaje con 120 unidades en una altura máxima de 17 niveles y 11,685.00 m² de superficie máxima de construcción**, se realizó un comparativo de la propuesta con la simulación de que el proyecto fuera para el uso de Oficinas, el cual se encuentra permitido de acuerdo al Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio CE601514/1998, para lo cual se consideró lo siguiente:
- 1) De conformidad con el proyecto presentado, se desprende que de la superficie máxima de construcción de 11,685.00 m² con que cuenta el inmueble, se destinaban 7,394.52 m² para uso de oficinas, de los cuales 299.19 m² es superficie que corresponde a la azotea, quedando una superficie real a utilizar para oficinas de 7,095.33 m² y 4,290.15 m² estaban destinados a estacionamiento¹², con 1,182.56 usuarios (conforme a las Normas Técnicas Complementarias).
 - 2) Con el número de usuarios se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Usuarios. X 1.071 kg/día/hab ¹³ y consumo de agua = No. Hab. X 50 l/día/hab (NTC)¹⁴.
 - 3) Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral anterior, para el uso de oficinas se obtuvo una generación diaria de 1,266.52 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 59,128 litros de agua.
 - 4) El proyecto de servicios de alojamiento propone 120 habitaciones, para 240 huéspedes.
 - 5) Considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 66.7%¹⁵, se determinó que el servicio de alojamiento tendría una ocupación diaria de 80.04 habitaciones.
 - 6) 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

¹¹ *Iniciativa de Decreto por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc" para cambio de Uso de Suelo, respecto al predio ubicado en Calle Sinaloa No. 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México, pág. 18*

¹² *Memoria arquitectónica Sinaloa 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, págs. 4 y 9.*

¹³ *Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.*

¹⁴ *Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México, el 08 de febrero de 2011, pág. 36.*

¹⁵ *Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México 2017, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.*

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-016-2024

por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 138.46 huéspedes¹⁶.

- 7) 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 día¹⁷) y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 300 litros por habitante por día¹⁸); mientras que para calcular el número de cajones de estacionamiento, se consideró 1 cajón de estacionamiento por cada 50 m² de la superficie proyectada para el uso del hotel¹⁹.
- 8) Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de hotel se obtuvo una generación diaria de 148.30 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 41,538 litros de agua; además de que el servicio de hospedaje deberá contar con 233 cajones de estacionamiento.

Considerando lo anterior, tenemos lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total l x día
Oficinas	1,182.56 usuarios	1,266.52 kg	59,128 litros
Servicio de Hospedaje	138.46 usuarios	148.30 kg	41,538 litros

- 9) Del análisis comparativo, se advierte que el uso de suelo para oficinas es la actividad que representa un mayor impacto a la zona en cuanto a consumo de agua y generación de residuos sólidos, mientras que el uso de suelo pretendido de servicios de hospedaje generaría un menor impacto.

Lo anterior, cobra relevancia debido a que el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que el turismo seguirá siendo una de las actividades económicas estratégicas de la Ciudad de México en las próximas décadas; por lo que a partir de un mayor impulso, se

¹⁶ Portal Oficial de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México <https://www.gob.mx/sectur>

¹⁷ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

¹⁸ Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el 08 de febrero de 2011, pág. 36.

¹⁹ Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-016-2024

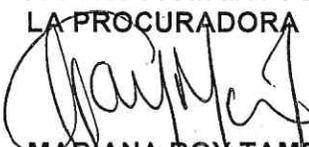
esperaría ampliar su contribución a la generación de empleo, producto y divisas²⁰, situación que refuerza lo proyectado en la Imagen Objetivo del referido PDDU-Cuauhtémoc.

- 10) Otro de los puntos a destacar, es que la iniciativa plantea contar únicamente con **71 cajones de estacionamiento, cantidad inferior a la máxima que podría destinar a dicho uso (233)** además de 15 biciestacionamientos, lo cual guarda coincidencia al referir en la iniciativa que con el proyecto se busca la desincentivación del uso del automóvil. En este sentido, dichos argumentos son relevantes ya que la estrategia de desarrollo urbano del PDDU-Cuauhtémoc, contempla dentro de sus objetivos generales y particulares el promover el desarrollo integral de la demarcación bajo el marco de un Desarrollo Sustentable y propiciar políticas de crecimiento urbano corresponsable social y ambientalmente.²¹

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/MBE/TLCC

²⁰ Decreto por el que se aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.

²¹ PDDU-Cuauhtémoc, pág. 52.