



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México a 13 de diciembre de 2024
PAOT-05-300/100-180-2024

ACUSE

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/IIIIL/CDEIU/79/2024** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada **INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC DEL DISTRITO FEDERAL"**, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE CUERNAVACA NO. 4, COL. CONDESA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 0614, CIUDAD DE MÉXICO PARA REMITIR UN USO HABITACIONAL MIXTO, EN 3 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, DENSIDAD EN 1,008 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONTRUCCIÓN".

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 Cuernavaca No. 4, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06140. Ciudad de México para que se permita el uso de "Servicios de hospedaje" con 10 unidades en una altura máxima de 3 niveles y m2 de superficie máxima de construcción EN 1,008 M2" y así a través de un proceso 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. [...]*¹

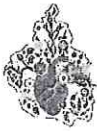
2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en relación con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 027_090_14 y le es aplicable la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles con 20% mínimo de Área Libre, con una densidad M), donde los usos de suelo para Servicios de hospedaje (hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues) se encuentran prohibidos.



¹ Iniciativa Ciudadana presentada para el predio ubicado en Calle Cuernavaca No. 4, Col. Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06140, Ciudad de México, P. 06.

Medellín 202, piso 3, Roma Sur
Cuauhtémoc, 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 11000





Ciudad de México a 13 de diciembre de 2024
PAOT-05-300/100- 180 -2024

Información General:

Cuenta Catastral: 027_090_14

Dirección:

Calle y Número: CUERNAVACA 4
 Colonia: CONDESA
 Código Postal: 06140
 Superficie del Predio: 415 m²

Ubicación del Predio:

Predio seleccionado:
Calle Cuernavaca No. 4,
Col. Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 0614, Ciudad De México.

Sitios Patrimoniales:

Características Patrimoniales: Inf. de la Norma Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

Niveles de protección:	Zona Histórica
No aplica	No aplica

Zonificación:

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M ² mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	3	~	20	0	M (Una vivienda cada 50.0 m ² de terreno)	998	8

Aunado a lo interior, cabe destacar que se trata de un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y localizado dentro de Área de Conservación Patrimonial.

- Se identifican varias **inconsistencias, contradicciones y ambigüedades** en la Iniciativa propuesta y en la información presentada en los Anexos. En principio, respecto a la manifestación de que su proyecto se distingue de la oferta tradicional de hospedaje, principalmente por no tener servicios adicionales al alojamiento, como oferta de alimentos y bebidas preparados a la habitación, restaurante y bar, entre otros; no obstante, derivado de la revisión a la Memoria Arquitectónica y a los planos, se advierte que **el establecimiento de hospedaje contará con un restaurante** en la planta baja, en 136.44 m².
- Además, **no se plantea ningún argumento o justificación para cambiar la zonificación de H a HM**, considerando que **solamente se pretenden ejercer Servicios de Hospedaje**, que en principio no es un uso de suelo, sino un Subgénero que incluye 5 usos de suelo (hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues), por lo que **esto genera incertidumbre respecto a los giros que podrían operar en el inmueble**, que podrían ser tan diversos como servicios de bajo impacto, comercio, oficinas e incluso servicios de impacto vecinal o zonal.

Medellín 202, piso 3, Roma Sur
Cuauhtémoc, 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 11000



1
2



Ciudad de México a 13 de diciembre de 2024
PAOT-05-300/100-180-2024

Aunado a esto, por cuanto hace al número de viviendas, tampoco se explica la razón por la que se requiere el cambio de Densidad de Media a Alta, ni el impacto que tendría este cambio de literal en el proyecto que se pretende ejecutar, tomando en consideración que el proyecto planteado únicamente pretende ofertar el servicio de hospedaje.

5. También existen inconsistencias respecto al número de unidades o habitaciones, pues la Memoria Arquitectónica refiere que se amueblarán en su totalidad 120 unidades de hospedaje, estimando un máximo de 240 huéspedes de manera simultánea; mientras que en el texto de la Iniciativa se indica que el inmueble solo tendrá 10 unidades, con un máximo de 40 huéspedes.
6. Del mismo modo, no es claro cuál es el uso actual del inmueble, pues en el apartado "V.2 Factor Vivienda" se argumenta que se ejercía el uso de oficinas, pero en el apartado denominado "Integración de la propuesta al contexto urbano" se manifiesta que el inmueble actualmente tiene uso habitacional.

Al respecto, es importante mencionar que derivado de una búsqueda realizada en la plataforma Google Maps, se advierte que en el inmueble de mérito se ubica un establecimiento denominado "Casa Cuenca", que se encuentra funcionando desde julio de 2024, situación que se acredita con los comentarios de los huéspedes que han hecho uso de las instalaciones de hospedaje. Adicionalmente, los usuarios han incluido fotografías y comentarios respecto al servicio de restaurante. De lo anterior se desprende la pretensión de regularizar un uso actualmente prohibido, a través del procedimiento de cambio de uso de suelo.

7. Por otra parte, la Iniciativa es contradictoria en cuanto a la captación y reutilización del agua de lluvia que presuntamente se llevará a cabo en el inmueble, toda vez que tanto en la Iniciativa como en la memoria descriptiva, se manifiesta que no es viable implementar un Sistema Alternativo de Captación de Agua Pluvial, toda vez que se tendría que demoler parcialmente la cimentación del inmueble, por lo que no queda claro cómo se pretende llevar a cabo la captación del agua de lluvia para su posterior reutilización.
8. De la revisión al marco jurídico aplicable, se desprende que contrario a lo que plantea la iniciativa en revisión, que describe a la colonia Condesa como una zona libre de inundaciones, se trata de una colonia con instalaciones de drenaje antiguas en la que, derivado del hundimiento de la zona central, se ha reducido su capacidad de evacuación, lo que ocasiona encharcamientos e inundaciones importantes, conforme al Diagnóstico del PDDU Cuauhtémoc² e incluso en el apartado de Acciones Estratégicas del referido Programa, se establece un Programa denominado "Sistema de Alcantarillado", con el Subprograma "Rehabilitar red de aguas servidas" para varias colonias de la Alcaldía, incluyendo la colonia Condesa³

3

² 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, págs. 24 y 36.

³ Ibidem, pág. 99.

16



Ciudad de México a 13 de diciembre de 2024

PAOT-05-300/100- 180 -2024

Asimismo, en el PDDU Cuauhtémoc se identifica que en la Colonia Condesa existen fugas de la red de distribución de agua potable, que se deben a la antigüedad de la tubería y al continuo proceso de asentamientos sufridos por el terreno; aunado a que la red presenta bajas presiones, ocasionadas principalmente por falta de un bombeo programado que permita el abastecimiento de agua de manera satisfactoria⁴

9. Adicionalmente, en el multicitado PDDU Cuauhtémoc, se propone conservar las características habitacionales de la colonia Condesa, con usos complementarios de comercio y servicios básicos solo en los tramos donde lo especifique una Norma de Ordenación sobre Vialidad o en los Corredores Urbanos⁵

En esta tesitura, a efecto de mejor proveer, se realizó un análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional (uso actualmente permitido por la zonificación aplicable al predio) y los servicios de hospedaje con restaurante, con la finalidad de determinar el impacto en los servicios urbanos que conlleva cada uso, obteniendo los siguientes resultados:

1. Derivado de la revisión a la Iniciativa objeto de estudio, se desprende que se proyecta destinar una superficie de 615.3 m² para servicios de hospedaje, con 10 unidades y un restaurante en la planta baja, con una superficie de 136.4 m².
2. Considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 63.6%⁶, se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 6.36 unidades de hospedaje.
3. 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 2022 fue de 2 huéspedes por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 12.72 huéspedes⁷.
4. 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 día⁸) y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 300 litros por huésped por día⁹).
5. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para los servicios de hospedaje se obtuvo una generación diaria de 13.62 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 3,816 litros de agua.
6. Para el uso de restaurante, se consideró una superficie de 1.4 m²/comensal y un consumo de agua de 12 L/comensal/día¹⁰, utilizando el mismo valor de 1.071 kg/habitante/día para el cálculo de la generación de residuos.

⁴ *Ibidem*, pág. 25.

⁵ *Ibidem*, pág. 58.

⁶ *El Turismo en la Ciudad de México*, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México 4
(https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2023/boletin_estadistico_diciembre_2023.pdf).

⁷ *Compendio Estadístico 2022 de la Actividad Hotelera*, SECTUR (<https://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/ActividadHotelera.aspx>).

⁸ *Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022*, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

⁹ Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011.

¹⁰ *Idem*.

Medellín 202, piso 3, Roma Sur
Cuauhtémoc, 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 11000





Ciudad de México a 13 de diciembre de 2024
PAOT-05-300/100-180-2024

7. Al respecto, se obtuvo un total de 97.45 comensales, con una generación total de residuos de 104.36 kg/día y un consumo total de 1,169.40 L/día.
8. De manera análoga, respecto al número máximo de viviendas permitidas para el uso de suelo habitacional, se tomaron los datos asentados en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 74506-151SALE23D, con fecha de expedición 15 de noviembre de 2023, que forma parte de los Anexos de la iniciativa, documento que señala que en el predio de interés se permite la construcción de hasta 8 viviendas.
9. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas¹¹, por lo que se obtiene un total de 27.20 habitantes.
10. Para el cálculo de generación de residuos sólidos, se consideró el mismo valor que para los servicios de hospedaje y el uso de restaurante (referido en los numerales 4 y 6 de la presente opinión); mientras que para el consumo de agua se consideró una dotación de agua potable de 150 litros por habitante por día¹².
11. Con estos valores, se obtuvo una generación diaria de 29.13 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 4,080 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Número de viviendas / Número de habitaciones / Superficie	Número de habitantes / huéspedes / comensales por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Habitacional	8 viviendas	27.20 habitantes	29.13	4,080
Servicios de hospedaje	10 habitaciones	12.72 huéspedes	13.62	3,816
Restaurante	136.44 m ²	97.45 comensales	104.36	1,169.40
TOTAL (Servicios de Hospedaje + Restaurante)			117.98	4,985.4

Al respecto, como se ha mencionado previamente, la iniciativa plantea el desarrollo de un proyecto de servicios de hospedaje con restaurante, pero solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional a Habitacional Mixto, por lo que esto genera incertidumbre respecto a los usos que se podrían ejercer en el inmueble, los cuales impactarían negativamente en la zona que, como se analizó en párrafos precedentes, conforme al PDDU Cuauhtémoc se visumbra como una colonia predominantemente habitacional, sin que en la iniciativa se plantee cómo se pretende insertar un proyecto con características de usos mixtos para evitar afectaciones a las viviendas colindantes y al entorno urbano, por lo que resulta insuficiente y ambigua.

¹¹ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

¹² Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011.

Medellín 202, piso 3, Roma Sur
Cuauhtémoc, 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 11000



Handwritten signature and vertical line.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
OFICINA DEL PROCURADOR

Ciudad de México a 13 de diciembre de 2024

PAOT-05-300/100-180-2024

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, con fundamento en el Acuerdo número 2024-O.88.-09 de fecha 27 de septiembre de 2024, emitido en la Octogésima Octava 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 determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. MARCO ANTONIO ESQUIVEL LÓPEZ
EL PROCURADOR INTERINO

JARC/DFOL/SGRU