



ACUSE

Recibido en
DIANA DUAL
09/07/2020
17:03hrs

Ciudad de México, a 9 de julio de 2020.
OFICIO: PAOT-05-300/100- 574 -2020

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero a su oficio **MDSRSA/CSP/0034/2020**, de fecha 10 de junio de 2020, recibido en esta Procuraduría el 18 de junio del presente año, mediante el cual solicita la opinión respecto a la "Iniciativa Ciudadana con proyecto de decreto, por el cual se modifica el "programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Miguel Hidalgo, publicado el 30 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Fe de erratas al decreto que contiene el programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Miguel Hidalgo, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, con diciembre de 2008 y reimpresión el 1 de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, con respecto al predio ubicado en **Avenida Ejército Nacional número 843, colonia Granada** C.P.11520, alcaldía Miguel Hidalgo en esta Ciudad de México, para permitir el uso de suelo de "Servicios de Hospedaje: Hoteles" dentro de la zonificación Habitacional Mixto HM (Habitacional Mixto 10/30M), 17,610 M² de superficie total del predio antes mencionado".

Al respecto, después de un estudio de la iniciativa señalada, me permito externar las siguientes consideraciones y observaciones:

A. OBJETIVO DE LA INICIATIVA

"(...) reformar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente (...) así como el Plano E-3 que forma parte del Programa en cuestión, en su parte conducente al predio ubicado en AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL 843, COLONIA GRANADA, CÓDIGO POSTAL 11520, ALCALDÍA DE MIGUEL HIDALGO DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, cuya zonificación actual es la de HM (habitacional mixto)."

B. ARGUMENTOS PROPUESTOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA

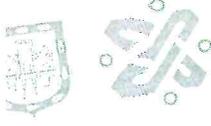
Dentro de la iniciativa, el solicitante señala los siguientes argumentos:

- Otorgar una mayor plusvalía al sitio;
- Generación de empleos permanentes y temporales en la zona Polanco con sueldos competitivos;
- Generación de áreas de trabajo general y específico con condiciones óptimas;
- Apoyo a la economía en la zona;
- Desarrollo socioeconómico de la zona Polanco;
- Incrementar la infraestructura de servicios básicos de la zona;
- Atender la demanda actual, presente en la zona.

C. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO APLICABLES AL PREDIO

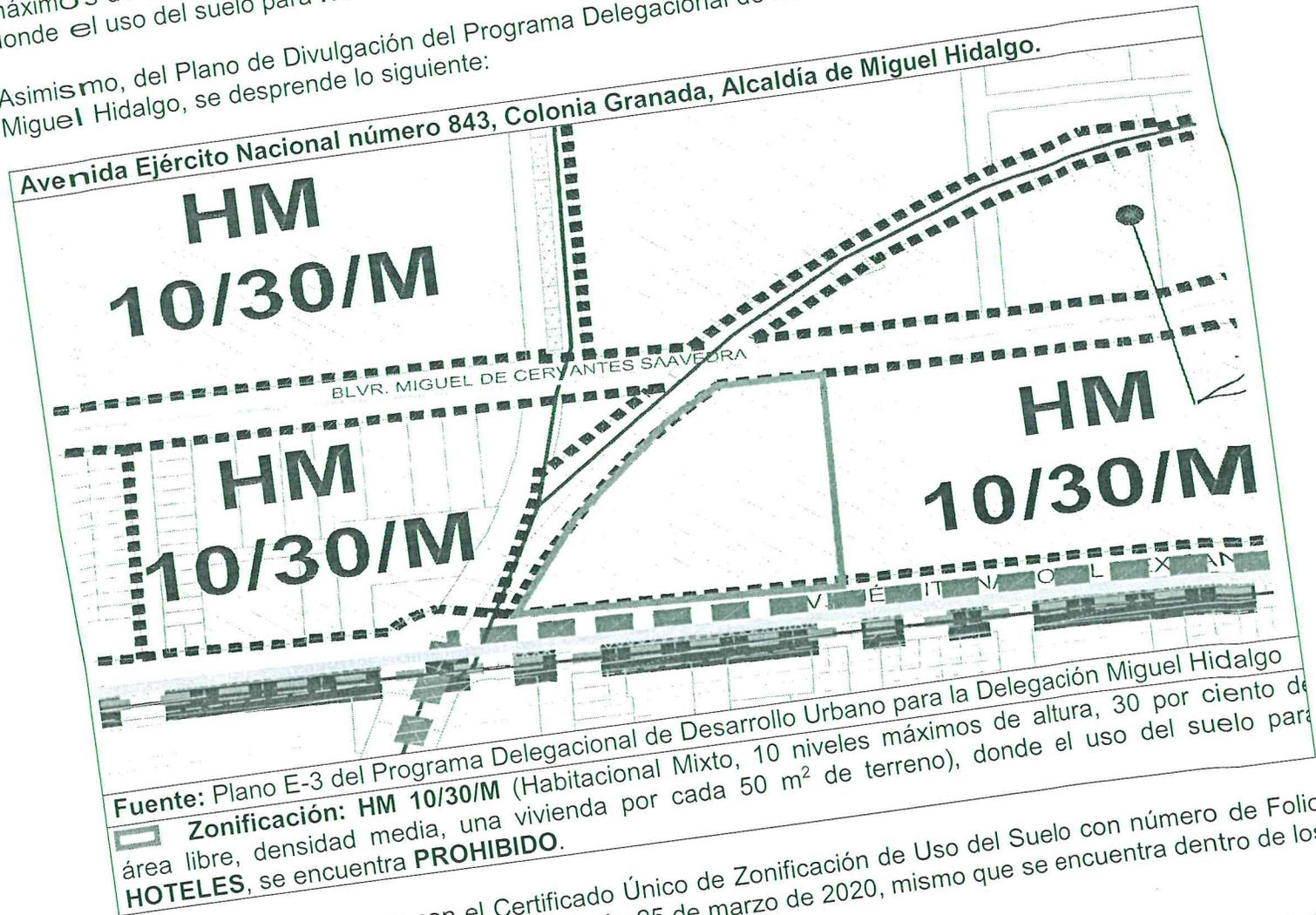
De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la

13 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
5265 0730 ext 11011



Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el día 30 de septiembre de 2008, y la "FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 431, EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008", publicada en la citada Gaceta el día 12 de diciembre de 2008, al predio ubicado en Avenida Ejército Nacional número 843, Colonia Granada, Alcaldía de Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación HM 10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30 por ciento de área libre, densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno), donde el uso del suelo para **HOTELES**, se encuentra **PROHIBIDO**.

Asimismo, del Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, se desprende lo siguiente:



Lo anterior, se corrobora con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de Folio 33274-151REMI19, con fecha de expedición 25 de marzo de 2020, mismo que se encuentra dentro de los Anexos aportados junto a la Iniciativa.

Adicionalmente, se encuentra inscrito para el predio, el Dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación por cooperación, en el predio ubicado en la Avenida Ejército Nacional Mexicano número 843, Colonia Granada, Delegación Miguel Hidalgo SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/053/2017, de fecha 9 de noviembre de 2017, en el que se determinan los siguientes lineamientos:

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11011



Predio	Superficie	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
	m ²			m ²	m ²	m ²	
Avenida Ejército Nacional Mexicano No. 843	17,610.00	Habitacional Mixto	Hasta 48 (cuarenta y ocho)	5,635.20	11,974.80	111,421.46 S.N.B. 11,758.57 B.N.B. Habitables	Hasta 330 viviendas

D. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES DEL ARTÍCULO 35 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

A efecto de determinar la viabilidad de la iniciativa presentada, se realizó un estudio de los requisitos legales que establece el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en los que tiene injerencia esta Entidad, concluyendo lo siguiente:

I. Denominación del decreto propuesto	CUMPLE
II. Objetivo del decreto propuesto	CUMPLE
III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone	CUMPLE
IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos	CUMPLE
V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo	CUMPLE
VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable	CUMPLE
VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto	CUMPLE
VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción	CUMPLE
IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;	CUMPLE PARCIALMENTE



De los requisitos anteriores, se destacan los siguientes argumentos contenidos en la iniciativa:

D.1. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

La iniciativa ciudadana **CUMPLE**, debido a que establece la denominación del Decreto propuesto:

“Decreto por el que se reforma el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado el 30 de septiembre del 2008, adicionando el uso de suelo para Hotel en el predio ubicado en Avenida Ejército Nacional 843, Colonia Granada, Alcaldía de Miguel Hidalgo de ésta Ciudad de México en una superficie de 25,145.82 metros cuadrados.” (Sic)

D.2. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

La iniciativa ciudadana **CUMPLE**, porque señala como objetivo:

*“(…) reformar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 30 de septiembre del 2008 con dos fe de erratas, la primera de fecha 12 de diciembre del 2008 y la segunda de fecha 29 de mayo del 2009, así como el Plano E-3 que forma parte del Programa en cuestión, en su parte conducente al predio ubicado en **AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL 843, COLONIA GRANADA, CÓDIGO POSTAL 11520, ALCALDÍA DE MIGUEL HIDALGO DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO**, cuya zonificación actual es la de HM (habitacional mixto). (…)*

En consecuencia, el autorizar dicha modificación de acuerdo al procedimiento por esta vía intentada, facilita el desarrollo y la transformación que actualmente se encuentra en proceso en la Colonia Granada en la Alcaldía Miguel Hidalgo, generando actividades financieras empresariales, servicios comerciales y actividades compatibles con los usos habitacionales, para lograr el aprovechamiento integral del territorio de dicha colonia y en la generación de fuentes de empleo adicionales.”

D.3. EL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE

La iniciativa ciudadana **CUMPLE**, porque plantea como problema que pretende resolverse:

*“Actualmente la colonia Granada forma parte de una zona industrial que genera contaminación, deterioro y condiciones de inseguridad, por lo que cambiar el uso de suelo para completar el proyecto Antara Fase II: Complejo de Usos Mixtos: Centro Comercial, Oficinas Corporativas, Hotel con Amenidades, Agencia Automotriz, Galería y Estacionamiento genera un nuevo polo de desarrollo inmobiliario denominado **“Nuevo Polanco”** transformando una zona propiamente industrial a una zona que reúne actividades de servicios, comerciales, económicas y culturales, que le permite integrarse a los esfuerzos coordinados entre autoridades e inversionistas privados para la creación de espacios que posicionen a la Ciudad de México como una de las urbes más competitivas del país, con un centro de actividades económicas empresariales, financieras, culturales, comercio especializado, oficinas y vivienda.”*



Por consiguiente, se propone como solución:

“La adición del uso de suelo para hotel en el PROYECTO ANTARA FASE II, traerá consigo la expansión de la oferta comercial de bienes y servicios con más de 30,000 m2 para locales y más de 45,000 m2 para corporativos. El proyecto busca la incorporación urbana entre el área pública y el área privada a través de espacios verdes distribuidos en diversos niveles del centro comercial, tanto a nivel de calle como en niveles superiores. Esto genera espacios de recreación para los usuarios del proyecto como para los habitantes de la zona. Se ofertan además espacios dedicados al arte, esparcimiento, y convivencia con la ciudad, así como un gran parque central de acceso libre de más 2,400 m2 que generará una plaza en la cual se desarrolla el programa del proyecto.”

Por lo anterior, tanto los problemas de movilidad, como económicos podrían verse favorecidos con el desarrollo de un hotel para alojamiento de ejecutivos foráneos que vienen a reuniones de trabajo, que le dé servicio a toda la zona que tanto necesita.”

D.4. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS

La iniciativa ciudadana **CUMPLE**, porque señala el Programa que se propone modificar al establecer:

“Se propone modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre del año 2008 y su plano E-3, exclusivamente para adicionar el uso de suelo en 25,145.82 metros cuadrados para hotel, en el predio ubicado en Avenida EJÉRCITO NACIONAL 843, COLONIA GRANADA, CÓDIGO POSTAL 11520, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO.”

D.5. RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO

Al respecto, la iniciativa en estudio **CUMPLE**, ya que, dentro de la misma, el promovente señala una serie de razonamientos por los cuales considera debería modificarse el Programa propuesto, dentro de los que destacan los siguientes:

Factores económicos

- La zona alberga grandes corporativos nacionales e internacionales, así como instituciones financieras. Sin embargo, al observar el número de hoteles en Santa Fe y compararlos con la zona de Polanco y Anzures, vemos la escasez de hoteles en la zona. Al compararlos con área rentable de oficina, existe un hotel por cada 68,000 m2 rentables de oficinas. Sin embargo, en Polanco existe únicamente un hotel por cada 142,000 m2. Es decir, cada hotel en Polanco tiene



- que dar servicio a 2.1x más que aquello en Santa Fe;
- Falta de visitantes que tiene la zona en los fines de semana y días festivos; la zona cuenta con variedad de oferta turística que no logra atraer viajes nacionales ni internacionales dado que no tiene una zona hotelera cercana;
- El proyecto tiene la intención de incorporar un museo y arte al aire libre, por lo que se sumaría un nuevo componente cultural en la zona;
- El uso hotelero puede brindar una derrama económica positiva en la zona;
- El hotel generaría empleos permanentes en la zona.

Factores ambientales

- Se manifestarán algunos cambios en el entorno ambiental urbano que se estima se integren casi de manera inmediata al entorno. El proyecto se ubica en un área totalmente urbanizada en la cual los factores del medio ambiente representativos se encuentran prácticamente ausentes, existiendo en su lugar elementos de arbolado urbano con áreas jardinadas, y con gran relevancia de elementos integrantes del ambiente urbano como vialidades y edificaciones.
- Contribuirá de manera significativa con la disminución de emisiones móviles provenientes del funcionamiento de los vehículos automotores, ya que los impactos generados a este factor se consideran como temporales, puntuales y compatibles con la implementación del proyecto. Así mismo se crearán espacios verdes, para el mejoramiento de la calidad del aire.
- Dentro del sitio del proyecto y su área de influencia, no existen escurrimientos temporales, ni permanentes, por lo que no existirán efectos de consideración que pudieran afectar a este factor ambiental.
- Busca la incorporación urbana entre el área pública y el área privada a través de estos espacios verdes, distribuidos en diversos niveles del centro comercial, tanto a nivel de calle como en niveles superiores.
- En el sitio en donde se llevará a cabo la implementación del proyecto, todos los individuos arbóreos al interior del predio serán afectados, ya que se excavará en la totalidad del mismo, sin embargo se compensarán los mismos de acuerdo a lo solicitado por la autoridad.
- Es posible la presencia ocasional de individuos de aves, principalmente de aquellas especies citadinas: zanates (*Quiscalus mexicanus*), gorriones comunes (*Passer domesticus*) y tórtolas (*Columbina inca*).
- Mejoramiento de la imagen urbana actual.

Factores sociales y demográficos

- En la actualidad se cuenta con todos los servicios (ej. agua, electricidad, drenaje, telefonía, etc.). Se prevé que, con la implementación del proyecto, aumente la plusvalía de las propiedades de los residentes de la zona.
- Integral de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, por lo que los impactos identificados y evaluados para este factor, son en su mayoría de tipo benéficos, de duración temporal y permanente, por lo cual se considera que traerá beneficios a largo plazo.
- Los impactos perjudiciales o negativos identificados para el proyecto, se darán principalmente durante las etapas de preparación de sitio y construcción, por lo cual se consideran temporales y puntuales. A largo plazo los beneficios serán mayores, para la población local y que acuda a visitar la zona.



Factores relativos a la infraestructura urbana

- El hotel representa regeneración urbana, pues será parte del espacio que ahora ocupa el edificio Corporativo de General Motors México, el cual será demolido, para consolidar y estimular el progreso de esta zona de la Ciudad.
- El proyecto obedece también al Impulso de desarrollo propiciado por el éxito del predio colindante de Antara, corazón de Polanco, ya que aunque en diferente predio representa una oportunidad única para generar una extensión de este gran complejo comercial, de oficinas y vivienda, convertido en un ícono Urbano de la zona, indiscutible punta del desarrollo económico de esta zona, en el tiempo convertido en paradigma de Diseño y Desarrollo de Centros Comerciales, de Oficinas y Vivienda.

D.6. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA DE DECRETO, YA SEA QUE PROVENGAN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, O DE CUALQUIER OTRA FUENTE DE INFORMACIÓN VERIFICABLE

La iniciativa ciudadana **CUMPLE**, porque se aportan datos e indicadores provenientes del INEGI, SEDESOL, SEDUVI, ONU-HABITAT, Sistema de Monitoreo Atmosférico (SIMAT), Banco Mundial y Fondo Mundial Internacional.

D.7. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

La iniciativa ciudadana **CUMPLE**, porque expone los razonamientos con los cuales se justifica que el Decreto propuesto se ajusta a los principios de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a los instrumentos internacionales aplicables en materia de desarrollo.

D.8. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD DE QUE SE TRATE, SEA MANZANA, CORREDOR, ÁREA DE ACTUACIÓN, O CUALQUIER OTRO POLÍGONO ESPECÍFICAMENTE DELIMITADO, ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN

La iniciativa ciudadana **CUMPLE**, porque expone los razonamientos de congruencia con la Ley General de Asentamientos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo y los Lineamientos para la Constitución y Operación del Sistema de Actuación por Cooperación para Mejoramiento y Consolidación Sustentable del Desarrollo Urbano de la Zona Denominada Granadas. Además, se realiza una descripción del proyecto y su adecuación a la



normatividad de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción.

D.9. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO, EL CUAL DEBERÁ REUNIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- A) DEBERÁ REDACTARSE CON LENGUAJE DEFINIDO, PRECISO, CONSISTENTE, SENCILLO, CLARO, ADECUADO Y PROPORCIONAL A LOS OBJETIVOS QUE SE PROPONEN, Y EN GENERAL, DE CONFORMIDAD CON LAS REGLAS DE LA TÉCNICA LEGISLATIVA;
- B) DEBERÁ INCLUIR ARTÍCULOS TRANSITORIOS, Y
- C) EN NINGÚN CASO TENDRÁ POR OBJETO ABROGAR UNO O MÁS PROGRAMAS SIN PROPONER SIMULTÁNEAMENTE UN TEXTO NORMATIVO QUE LO SUSTITUYA.

La iniciativa ciudadana **CUMPLE PARCIALMENTE**, ya que el texto normativo no abroga uno o más programas y además cumple con los requisitos establecidos, señalando lo siguiente:

“ÚNICO: Decreto por el que se reforma el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado el 30 de septiembre del 2008, adicionando el uso de suelo para Hotel en el predio ubicado en Avenida Ejército Nacional 843, Colonia Granada, Alcaldía de Miguel Hidalgo de ésta Ciudad de México en una superficie de 25,145.82 metros cuadrados.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEGUNDO. Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. El Congreso de la Ciudad de México, notificará el presente Decreto al propietario, o en su caso, al promovente de la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano para la Alcaldía en Miguel Hidalgo vigente, previa inscripción del Decreto en el Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda”

De lo anterior, se observa que si bien es cierto, y en términos de la fracción IX, del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cumple con el requisito de proponer el texto normativo, lo cierto es que el mismo no cuenta con la debida técnica legislativa.

Esto es así, debido a que la propuesta se limita únicamente a señalar que se modifique el uso del suelo para el predio que nos ocupa; sin embargo, no especifica el texto de la norma que se adicionaría dentro del contenido del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, esto es, no se redacta el texto de la Norma de Ordenación Particular por Predio, que en todo caso sería el precepto jurídico que se adicionaría al texto normativo, de acuerdo a la naturaleza de la presente iniciativa ciudadana, a la estructura jurídica del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo y a lo previsto



en los artículos 3, fracción XXI, 47, 48 de la Ley de Desarrollo Urbano; 31, 32, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal y el capítulo "4.4.3 Normas de Ordenación Particulares", subcapítulo "Predios con Normatividad Específico" (SIC), del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.

E. CONCLUSIONES

Se consultó el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) vigente en Miguel Hidalgo, así como el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Derivado de dicha consulta se desprende que al predio de mérito le aplica la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m2 de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo para hotel se encuentra permitido, no obstante conforme a la Fe de Erratas al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008, dicho uso de suelo para hotel, se encuentra prohibido.

Asimismo, le aplica la norma de ordenación general no. 7 "alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", del análisis realizado a lo señalado en el apartado e) de la Norma general de ordenación No. 7; dado que el predio cuenta con tres diferentes frentes: Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, Ferrocarril de Cuernavaca y Av. Ejército Nacional Mexicano, se obtuvo la Altura Máxima de Construcción (277.62m en 48 niveles).

De conformidad con la zonificación aplicable al predio HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda por cada 50.00 m2 de la superficie total del terreno), que le asigna originalmente el PDDU-Miguel Hidalgo vigente, y considerando la superficie del terreno de 17,610.00 m2, la superficie máxima de construcción corresponde a 123,270.00 m2.

Cabe señalar que en el predio en comento, se desarrolla el proyecto denominado "Antara fase II", el cual forma parte del Sistema de Actuación por Cooperación Privado "Granada", y además cuenta con el polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/A-POL/053/2017 de fecha 09 de noviembre de 2017 mediante el que se asignó la zonificación HM 48/32/M (Habitacional Mixto, 48 niveles de construcción, 32% de área libre, densidad M: media); para la construcción de una obra nueva para los usos permitidos de comercio, oficinas corporativas, auditorio, agencia automotriz, galería, estacionamiento y 330 viviendas, en una torre de 48 niveles sobre nivel de banqueta con altura total de 205.25 m y una superficie de construcción cuantificable de **111,421.46 m², misma que cumple con la superficie máxima de construcción que le corresponde al predio conforme a la zonificación directa.**

Ahora bien, de la revisión al marco jurídico aplicable, se desprende que conforme al PDDU para Miguel Hidalgo, al predio le aplica la zonificación Habitacional Mixto, en la cual se permite la mezcla del uso habitacional con comercio, oficinas y servicios básicos en planta baja, y tiene como objeto impulsar el crecimiento económico y equilibrado del área¹.

¹ Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008.
Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11011



Por su parte, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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 esperaría ampliar su contribución a la generación de empleo, producto y divisas.²

Al respecto, con base en el diagnóstico turístico delegacional elaborado por la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México, se indica que el turismo de negocios genera el surgimiento de infraestructura de hospedaje en el entorno de los clústeres y conglomerados de oficinas corporativas; sin embargo, en ocasiones la oferta va retrasada respecto de la demanda³.

Aunado a lo anteriormente expuesto, considerando que como se menciona en la iniciativa ciudadana, en la zona aledaña a la colonia Granada se ubican diversas oficinas corporativas, y derivado de una consulta realizada con la herramienta Google Maps, se observa que en un radio de 1 km alrededor del inmueble de interés no se ubican hoteles, de lo que se desprende que en la zona, la oferta de este servicio es baja, y por lo tanto existe una necesidad del servicio y se presenta una oportunidad de inversión en servicios de hospedaje.

También es importante considerar que el centro de exposiciones y congresos "Citibanamex" se encuentra a solo 3.1 km de distancia del proyecto de hotel "Antara Fase II", por lo que el cambio de uso de suelo de referencia se sumaría como opción a la que ofrece la zona de hoteles de gran turismo que se encuentran en la Colonia Polanco a una distancia aproximada de 3 y 7 km, por lo que el proyecto que nos ocupa representaría una oportunidad para impulsar actividades financieras, empresariales, servicios comerciales, para lograr el aprovechamiento integral del territorio de dicha colonia y en la generación de fuentes de empleo adicionales.

La imagen objetivo de este Programa de Desarrollo Urbano, busca la integración de la delegación en el contexto metropolitano, a partir de cinco lineamientos básicos: regeneración urbana, reordenamiento vial, sustentabilidad ambiental, preservación de sitios y monumentos históricos y patrimoniales, así como fortalecimiento económico. Este último lineamiento precisa que se debe consolidar las colonias Granada y Ampliación Granada, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas y vivienda, marcando algunos usos de suelo a los que se les dará prioridad.

En lo relativo al apartado de ordenamiento territorial, el Programa establece en su capítulo de *Zonificación y Usos de Suelo*, el planteamiento del aprovechamiento del suelo urbano con una política de consolidación de las zonas que cuentan con infraestructura y servicios, por lo que la distribución de usos del suelo prevé mantener la vocación habitacional en aproximadamente el 31.1% del territorio (18.60% netamente habitacional y 12.5% permitiendo la mezcla del uso habitacional con otros usos compatibles y/o existentes en el territorio).

Es preciso mencionar que la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada prevé el incremento del potencial constructivo en estas colonias, poniendo de manifiesto la aptitud de la zona para el desarrollo de proyectos constructivos.⁴

² 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.

³ El turismo en la Ciudad de México. 2014-2015 Delegación Miguel Hidalgo, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

⁴ Reporte Económico de la Ciudad de México Primer Trimestre 2020, Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.



Por otra parte, los objetivos y estrategias de desarrollo económico para la Alcaldía Miguel Hidalgo contemplan el fortalecimiento del sector de la prestación de servicios, que bien puede aprobarse siempre que se adecúe con criterios de sustentabilidad y utilización racional del territorio, además de que se apliquen las respectivas medidas de mitigación que sean necesarias. El sector de la construcción, bajo criterios de legalidad, puede constituirse en un motor para el desarrollo urbano de la capital del país.

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer se realizó un análisis comparativo entre el uso de suelo habitacional (vivienda) y el de servicios de hospedaje: hotel, considerando el mismo potencial de construcción en ambos casos, 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 los Anexos que forman parte de la Iniciativa objeto de estudio, se desprende que se proyecta la construcción de un hotel, el cual contará con 175 habitaciones en una superficie de construcción de 25,145.82 m².
2. Ahora bien, considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 66.7%⁵, se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 116.73 habitaciones. 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 201.93 huéspedes⁶.
3. **Considerando, para el uso de hotel se obtuvo una generación diaria de 278.67 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 30,290.14 litros de agua.**
4. 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 terreno⁷), el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie total del predio (17,610 m²) entre 50 m², obteniendo que se podrían construir hasta 330 viviendas.⁸
5. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas⁹, por lo que para las 330 viviendas se obtiene un total de 1,122.00 habitantes.
6. Para el cálculo de generación de residuos sólidos y consumo de agua, se consideraron los mismos valores que para el uso de hotel.
7. **Con estos valores, se obtuvo una generación diaria de 1,548.36 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 168,300.00 litros de agua.**

Considerando lo anterior, tenemos lo siguiente:

Uso de suelo destinado (idéntica área de	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
--	-------------	-----------------------------------	-------------------------------

⁵ Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México 2017, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

⁶ Portal Oficial de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México (https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_DF.aspx)

⁷ Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008.

⁸ La zonificación que le otorga el PDDUMH, le permite 352 viviendas, sin embargo, el desarrollador otorgó voluntariamente 22 viviendas a la "Bolsa de vivienda" del Sistema de Actuación por Cooperación "Granada", para quedar con un total de 330 viviendas a desarrollar en el predio

⁹ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte

Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

Tel. 5265 0780 ext 11011



construcción)			
Hotel	201.93 huéspedes	278.67 kg	30,290.14 litros
Habitacional	1,122.00 habitantes	1,548.36 kg	168,300 litros

Del análisis comparativo entre el uso de suelo “Servicios de Hospedaje: hotel” y el habitacional, se advierte una mayor generación de residuos y consumo de agua en este último; adicionalmente, es importante considerar también el impacto económico, puesto que, como ya se analizó anteriormente, la zona donde se ubica el predio objeto de estudio se encuentra en desarrollo, donde se impulsan condiciones favorables para la inversión. Es así que, si se considera un costo promedio por habitación de hotel en la Ciudad de México de \$1,074.91¹⁰, se obtiene una derrama económica diaria de \$125,474.24, lo que representa un ingreso anual de alrededor de \$45.7 mdp. Aunado a esto, hay que considerar que el uso de hotel permitiría la creación de empleos directos en el establecimiento de hospedaje, pero también la creación de empleos indirectos en todos los negocios dedicados a proporcionar servicios turísticos: alimentos y bebidas, restaurantes, guías, transportistas; además de contribuir al incremento en los ingresos de los atractivos turísticos y negocios de cultura y esparcimiento cercanos a la zona donde se ubique el hotel, como museos, galerías, teatros, cines, parques de diversiones, zoológicos, recintos feriales y de exposiciones, mercados, estadios deportivos, casinos, centros comerciales, entre otros¹¹.

Se considera entonces que la propuesta de cambio de uso de suelo **para hotel-hospedaje** no modifica las densidades e intensidades autorizadas en el Polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/A-POL/053/2017 de fecha 09 de noviembre de 2017, mismo que fue emitido conforme a la zonificación aplicable, y no cambia la dinámica de la zona en virtud de que la colonia Granada es una zona con vocación de usos mixtos, que los impactos ambientales en cuanto a generación de residuos y consumo de agua son menores y se generaría una derrama económica importante.

Finalmente, se considera que efectivamente existe una contradicción entre la limitación del uso del suelo para **HOTEL**, y la zonificación Habitacional Mixto, siendo esta la zonificación que permiten una gama amplia de aprovechamientos del suelo.

Asimismo, la limitación del uso de HOTEL es contraria a la imagen objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, pues el mismo prevé la necesidad “*consolidar las colonias Granada y ampliación Granada, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas y vivienda*”.

Adicionalmente, dentro de las estrategias de desarrollo urbano, en específico, las relativas al fortalecimiento económico, establecidas en el multicitado Programa, la colonia Granada, originalmente de carácter industrial, cuenta con infraestructura y estructura urbana que facilitan su desarrollo y que actualmente se encuentra en proceso de transformación, por lo que entre las principales actividades que serán generadas en esta zona son, entre otras, las siguientes:

- Actividades financieras y empresariales;

¹⁰La Hotelería de la Ciudad de México. Gobierno de la Ciudad de México, 2016.

¹¹El turismo en la Ciudad de México. 2014-2015 Delegación Miguel Hidalgo, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.



actualmente se encuentra en proceso de transformación, por lo que entre las principales actividades que serán generadas en esta zona son, entre otras, las siguientes:

- Actividades financieras y empresariales;
- Actividades compatibles con los usos habitacionales, que disminuyan el tiempo, los desplazamientos de la población entre los centros de estudio, trabajo, servicios y comercio y las áreas de vivienda;
- Centros comerciales y comercios especializados a nivel de competitividad mundial;

Además, el subcapítulo "**Gestión del Desarrollo Urbano**", entre otras cosas establece que se buscará la captación de inversiones, a través de la promoción de productos y servicios para atraer inversiones hacia las áreas estratégicas, comerciales, de servicios y turísticas; que garanticen un entorno que ofrezca estabilidad, certidumbre y condiciones favorables a la inversión; particularmente en las Colonias Granada y Ampliación Granada.

Finalmente, no se observa una justificación técnica o jurídica dentro del multicitado Programa de Desarrollo Urbano y su Fe de Erratas que establezca las razones por las cuales se limite el uso del suelo para **HOTEL** en la zonificación Habitacional Mixto, esto es, no funda ni motiva las razones de hecho y derecho por las cuales se prohibió el uso de suelo para hotel.

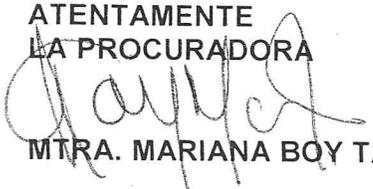
Por lo anterior, de conformidad con los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1, 2, 5, fracción XXXIV, 6, fracción II y 10, fracción XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, esta Procuraduría considera que del análisis de fondo a la iniciativa, se cuentan con argumentos suficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana, para el efecto de que se establezca como PERMITIDO el uso del suelo para HOTEL.

Asimismo, se sugiere que de ser el caso, y si así lo considerara esa Mesa Directiva a su digno cargo, requiera al promovente para adecue el requisito previsto en la fracción IX del artículo 35 de la multicitada Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

No omito mencionar que la opinión que se emite, es exclusivamente para la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente, y la Fe de Erratas publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 12 de diciembre de 2008, en lo que respecta al aprovechamiento del suelo que se pretende (HOTEL), y de acuerdo a la incongruencia normativa que presentan los mencionados ordenamientos jurídicos, por lo que en todo caso, el particular deberá de llevar a cabo la gestión de todos y cada uno de los tramites, licencias y autorizaciones para la ejecución del proyecto constructivo y el aprovechamiento del mismo.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA


MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

