



AELSE

Recibido
DIANA ROSAL
09/07/2020
17:03hrs

Ciudad de México, a 9 de julio de 2020.

OFICIO: PAOT-05-300/100- 575 -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/0045/2020**, 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 del Distrito Federal el día 12 de 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 **Melchor Ocampo No. 323, Col. Anzures**, alcaldía Miguel Hidalgo C.P. 11590, Ciudad de México, para permitir el uso de suelo de "Servicios de Hospedaje: Hoteles" dentro de la zonificación HM/10/30/M** para la construcción de un Hotel de máximo 10 niveles y 6,826.96 M² de superficie de construcción máxima 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

*"Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo (...) para que el predio ubicado en Circuito Interior Melchor Ocampo No. 323, Colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México con uso de suelo HM/10/30/M** para que se permita el uso "Servicios de hospedaje: Hoteles" dentro una construcción de un hotel de máximo 10 niveles y 6,826.96 m² de superficie de construcción máxima."*

B. ARGUMENTOS PROPUESTOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA

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

- Desarrollar el servicio de hospedaje temporal como actividad complementaria a las dinámicas financieras, empresariales, culturales y turísticas de la zona, aunado a las ventajas de localización, fortalecimiento económico con enfoque integral y compacto que permitirá atraer e incentivar inversionistas;
- Reforzar la posición de la Alcaldía Miguel Hidalgo como un referente de competitividad económica alojando al sector en materia de turismo, servicios, comercio y oficinas, puntualmente para la Colonia Anzures;
- Consolidar un esquema de control que permita mantener y resguardar la imagen urbana y



responder a las demandas de la población para satisfacer la necesidad de servicio de alojamiento temporal;

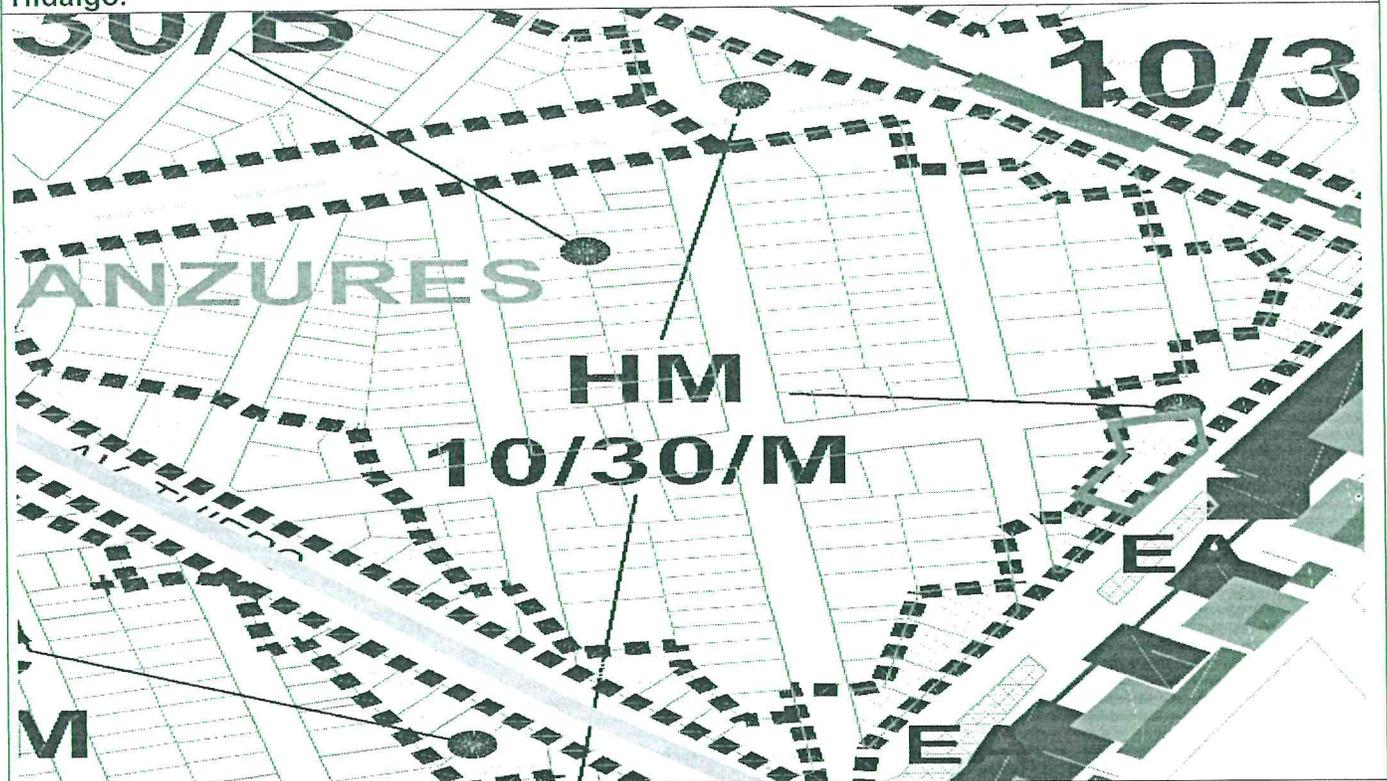
- Contribuir al cumplimiento de las Estrategias de Desarrollo Urbano planteadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo.

C. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO APLICABLES AL PREDIO

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la 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 769, 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**.

Lo anterior se corrobora con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, del que se desprende lo siguiente:

Circuito Interior, Calzada Melchor Ocampo Número 323, Colonia Anzures, Alcaldía de Miguel Hidalgo.





Fuente: Plano E-3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo
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**.

Lo anterior se corrobora con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de Folio 1534-151MUCI20, con fecha de expedición 28 de enero de 2020, anexo a la solicitud que nos ocupa.

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	CUMPLE PARCIALMENTE



simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;

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 CUAL SE MODIFICA EL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO” PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 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 DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 1 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CIRCUITO INTERIOR MELCHOR OCAMPO NO. 323, COLONIA ANZURES, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PARA PERMITIR EL USO DE “SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTELES” DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN HM/10/30/M** PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN HOTEL DE MÁXIMO 10 NIVELES Y 6,826.96 M² DE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA .”*
(Sic)

D.2. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

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

*“Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, 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 12 de diciembre de 2008 y reimpresión el 1° de febrero del 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, para que el predio ubicado en Circuito Interior Melchor Ocampo No. 323, Colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México con uso de suelo HM/10/30/M** para que se permita el uso de “Servicios de hospedaje: Hoteles” dentro una construcción de un hotel de máximo 10 niveles y 6,826.96 m² de superficie de construcción máxima. (...)*

Con ello, se reforzará la posición de la Alcaldía Miguel Hidalgo como un referente de competitividad económica alojando al sector en materia de turismo, servicios, comercio y oficinas, de manera más puntual para la colonia Anzures ofrece la oportunidad de consolidarse bajo un esquema de control que permita mantener y resguardar la imagen urbana responder a las demandas de la población para satisfacer una necesidad existente y que va en aumento sobre el servicio de alojamiento temporal. De esta manera a crear nuevos enfoques que responden a necesidades futuras y presentes también se contribuye al cumplimiento de las Estrategias de Desarrollo Urbano planteadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo”.



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:

“(...) el problema actual es que las colonias que se pretenden fortalecer a través de las estrategias económicas en el PDDUDMH se ven truncadas debido a la prohibición de ciertos usos específicos, entre ellos el de servicios de alojamiento temporal: hoteles; cuya función es complementar las actividades generadas por el desarrollo de corporativos y oficinas en la ciudad central.” (Sic)

Por consiguiente, se propone como solución:

“La solución que se propone es modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo para permitir el uso de: “Servicios de hospedaje: Hoteles” en el predio ubicado en Circuito Interior Melchor Ocampo No. 323, Colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

De este modo, se permitirá conciliar las estrategias de desarrollo urbano indicadas en el PDDUDMH proveyendo de usos complementarios y favoreciendo la inversión económica en esta zona de la ciudad”

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:

“(...) propone modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, 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 12 de diciembre de 2008.”

Señala además que la ratificación al Programa Delegacional menciona que para el uso Habitacional Mixto se prohíbe el servicio de hospedaje temporal: Hotel, donde actualmente el predio objeto de la iniciativa de acuerdo con su Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo cuenta con una zonificación de HM/10/30/M**, por lo que solicita el permitir el uso de suelo de servicio de hospedaje: Hoteles para la construcción de un hotel máximo de 10 niveles y 6,826.96 m² de superficie de construcción máxima.

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

- Transferir los beneficios obtenidos de manera estratégica hacia las zonas de mejoramiento y regeneración urbana.
- Miguel Hidalgo cuenta con el índice de desarrollo económico más alto de la Ciudad central y el segundo lugar en remuneración promedio por empleado (mensual) solo por debajo de la Alcaldía Cuauhtémoc.
- Un exponencial crecimiento económico solo se puede ver frenado por políticas de planeación con falta de perspectiva integral y ratificaciones que no contribuyen a la generación de economías externas bajo un esquema atractivo privada.

Factores ambientales

- Existen diversas fuentes de contaminación como lo son las zonas industriales; sin embargo, se pronostica que para mediano plazo, el proceso de terciarización de la Alcaldía sea total, obedeciendo a políticas ambientales.
- Se considera pertinente la actualización de los instrumentos de planeación con el objetivo de generar proyectos con perspectiva integral que objetiven el desarrollo sustentable.

Factores sociales y demográficos

- La Alcaldía Miguel Hidalgo es la que posee mejor población y la penúltima con número de viviendas totales, solo por arriba de la Alcaldía Venustiano Carranza; las dinámicas de la demarcación corresponden a otras que no son habitaciones como el comercio y el servicio especializado, así como las ambientales por la dimensión territorial que ocupa.
- En cuando al índice de desarrollo social, se encuentra solo por debajo de Benito Juárez con un 0.91, lo cual mide el grado de satisfacción de las necesidades básicas de la población habitante.

Factores relativos a la infraestructura urbana

- En materia de agua potable, el 99.27% de las viviendas cuenta con servicio. El principal problema que se presenta se centra en las fugas.
- Las fuentes de abasto de agua actuales son suficientes para abastecer el proyecto del hotel en Melchor Ocampo 323; además, a través del uso de muebles ahorradores y reutilización de agua.
- En materia de servicio de energía eléctrica, en 2008 la demarcación contaba con una cobertura del 99.8% de viviendas. La Alcaldía cuenta con cuatro subestaciones de energía eléctrica.
- El predio de referencia cuenta con buenas condiciones de infraestructura en materia vial, mismas que proveen una buena imagen urbana a los turistas, así como facilidad de tránsito, ubicación, etc.



Factores de riesgo

- El Programa indica que la Colonia Anzures presenta problemas de encharcamientos derivados de la falta de infraestructura de drenaje suficiente; no obstante, de los estudios actuales, la infraestructura de drenaje ya es suficiente para la demanda de la zona.
- El predio es susceptible a fenómenos de carácter geológico, principalmente, sismos y caída de cenizas. De acuerdo con la zonificación geotécnica de la Ciudad, se encuentra dentro de la Zona II: Transición, cuyas características son poseer estratos de arcillas y rocas, lo cual provoca un comportamiento sísmico de peligro medio.

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 de SECTUR.

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

La iniciativa ciudadana **CUMPLE**, ya que vincula el decreto propuesto con el derecho de petición contenido en el artículo 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación al artículo 1° del mismo ordenamiento fundamental, así como el derecho a la Ciudad, contenido en el artículo 12 de la Constitución Política de la Ciudad de México, así como los diversos 15 y 16 de la misma Constitución Local, relativos a los instrumentos de planeación de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, respectivamente.

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**, ya que dentro del contenido de la iniciativa, el promovente refiere la normatividad en materia de uso de suelo que le es aplicable al predio y sus objetivos, tanto con la Ley General de Asentamientos Urbanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, la fe de erratas del decreto que contiene el PDDU-MH, publicada en la GODF el 12 de diciembre de 2008, señalando además que la zonificación para el predio de referencia se consultó en el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo, folio 1354-151MUCI20, donde se indica que el predio cuenta con una zonificación HM/10/30M (Habitacional Mixto/10 niveles de construcción/30% de área libre/Densidad Mixta), además de que la superficie máxima de construcción será de 6,826.96 m² con un



desplante de 682.70 m2, analizando las Normas Generales de Ordenación 1 y 4.

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 CUAL SE MODIFICA EL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO” PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 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 DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 1 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CIRCUITO INTERIOR MELCHOR OCAMPO NO. 323, COLONIA ANZURES, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PARA PERMITIR EL USO DE “SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTELES” DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN HM/10/30/M** PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN HOTEL DE MÁXIMO 10 NIVELES Y 6,826.96 M² DE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA .*

PRIMERO. *El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente a de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.*

SEGUNDO. *En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, con respecto al predio ubicado en Circuito Interior Melchor Ocampo No. 323, Colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo.*

TERCERO. *Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito sobre el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto” (Sic)*

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.

D. 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 Hoteles se encuentra prohibido, 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.

Ahora bien, de la revisión al PDDU para Miguel Hidalgo, se desprende que 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 área. Este uso de suelo se asigna principalmente en los corredores urbanos que actualmente cuentan con la diversificación de usos, como es el caso de la Av. Melchor Ocampo (Circuito Interior), uno de los ejes viales de mayor jerarquía al interior de la ciudad.¹

Asimismo, la propuesta de estructura urbana del citado PDDU refiere que con el propósito de atender las líneas estratégicas de rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y social en un marco de sustentabilidad, se establece preservar y estimular el uso habitacional al interior de las colonias, normando y regulando la diversificación de usos del suelo en los corredores urbanos existentes; propuesta aplicable al predio que nos ocupa, que se ubica sobre un corredor urbano.²

Por su parte, el Programa General de Desarrollo Urbano 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.³

Al respecto, con base en el diagnóstico turístico delegacional elaborado por la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México, se indica que los resultados turísticos de la Delegación Miguel Hidalgo son muy

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.

² 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.

³ 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.



buenos, la derrama económica del turismo es una fuente importante de ingresos para la comunidad, en consonancia con el basto atractivo turístico con el que cuenta la demarcación. Asimismo, este diagnóstico refiere que las expectativas son halagadoras, pues se observa una clara tendencia ascendente en el saldo turístico; y que es previsible que la actividad turística siga aumentando, ya que el promedio de variación anual del indicador (saldo turístico) es casi el doble del correspondiente a la inflación promedio del periodo (2009-2015), por lo que se puede establecer que la actividad turística es una fuente de crecimiento económico en la Delegación⁴.

En este orden de ideas, se advierte que el impulso a la actividad turística es prioritario en la Alcaldía, lo que se confirma con lo establecido en la Estrategia de Desarrollo Urbano del PDDU Miguel Hidalgo, que para el Fortalecimiento Económico refiere lo siguiente:

“(...) La Delegación Miguel Hidalgo presenta ventajas competitivas inigualables para participar con fuerza en el desarrollo económico de la ciudad; es un espacio que aloja a los más importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio, recreación, entre otros y cuya estrategia económica pretende:

- *Lograr la distribución equilibrada de los satisfactores urbanos;*
- *Consolidar la posición de la Delegación Miguel Hidalgo como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad;*
- *Fortalecer y diversificar la estructura económica local (...).⁵*

Aunado a lo anteriormente expuesto, se advierte que en el 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, el uso “Servicios de Hospedaje: Hotel” se encontraba permitido en la zonificación Habitacional Mixto, conforme a lo establecido en la “Tabla de Usos de Suelo” del citado Programa, y en congruencia con su Estrategia de Desarrollo Urbano; no obstante, en 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, este uso se establece como prohibido, sin incluir algún argumento o justificación al respecto.

Cabe destacar que, derivado de la revisión a los Anexos que forman parte integrante de la Iniciativa objeto de análisis, se advierte la existencia de la Escritura número 4,634 de fecha 14 de noviembre de 2017, en la que se refiere que por escritura pública número 27,188 de fecha 03 de junio de 1952, fue adquirido por compraventa el edificio especializado para hotel, marcado con el número 323 de la Avenida Melchor Ocampo, en la Nueva Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo; por lo que se desprende que el **inmueble objeto de estudio ya se identificaba como hotel desde 1952.**

Asimismo, derivado del análisis multitemporal que se realizó con las herramientas Google Maps y Google Earth, se desprende que desde el año 2001 (imagen más antigua disponible en estas

⁴ *El turismo en la Ciudad de México. 2014-2015 Delegación Miguel Hidalgo, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.*

⁵ *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.*



herramientas) en el predio objeto de estudio se encuentra un inmueble con letrero que refiere el uso de hotel de lo que se concluye que desde hace al menos 19 años, al predio que nos ocupa se le da dicho uso, como se muestra en las siguientes imágenes:



Google Earth, enero 2001.

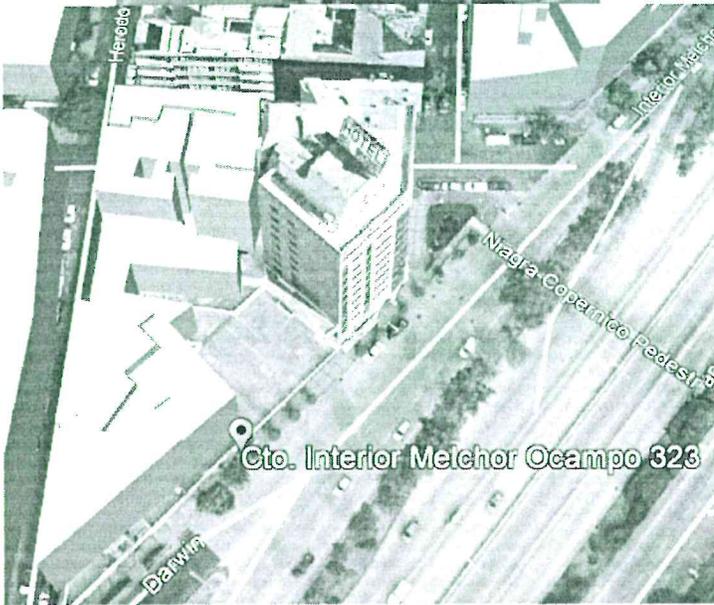


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

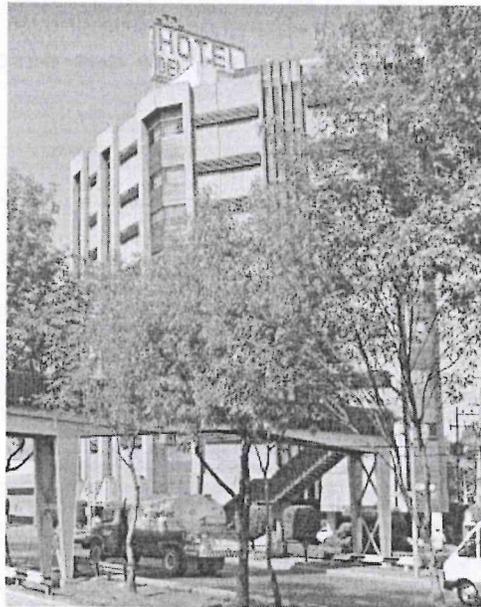


2020
LEONA VICARIO
1793-1853

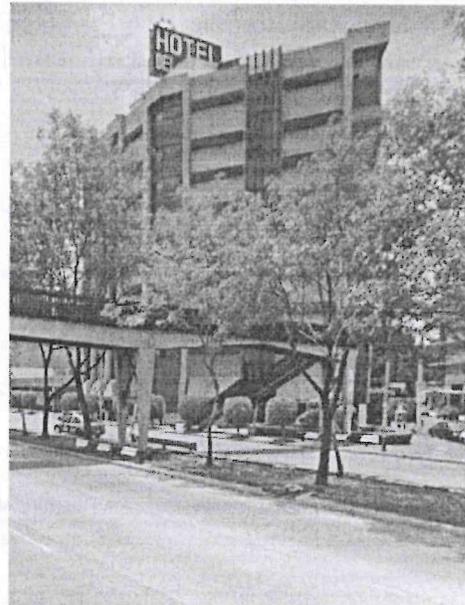


Google Maps, septiembre 2008.

Google Earth, diciembre 2009.



Google Maps, abril 2011.



Google Maps, agosto 2014.



Google Maps, abril 2015.



Google Maps, noviembre 2019.

Por otra parte, derivado de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se advierte que el predio que nos ocupa

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.



cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 34573-184VACA10, de fecha 30 de junio de 2010, en el que en síntesis **se advierte que desde el año de 1981 se ejerce el uso con Giro de Hotel:**

		Foto de ingreso 34573-184VACA10 Fecha de ingreso 30/06/2010	
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Dirección General de Administración Urbana			
Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos			
DATOS DEL PREDIO, INMUEBLE Ó UNIDAD IDENTIFICABLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal)		CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
Calle: Avenida Melchor Ocampo N° Exterior: 323			
N° Interior / Local: Manzana: Lote:			
Colonia: Nueva Anzures Delegación: Miguel Hidalgo			
Código Postal: 11590 Cuenta Predial:			
Sup. del predio: 975.28 m² Sup. construida: 5,115.00 m²			
Superficie ocupada por uso: 5,115.00 m²			
Uso (s) por acreditar: Establecimiento de Hospedaje (Hotel)			

En este orden de ideas, se desprende para el predio que nos ocupa, el cambio de uso de suelo previsto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, no implicaría la regularización de un uso de suelo actualmente prohibido por el PDDU para Miguel Hidalgo, puesto que éste se ha ejercido al menos, desde 1981 es decir, 29 años; e incluso, como se refirió anteriormente, el inmueble objeto de estudio ya se identificaba como hotel desde 1952.

Aunado a esto, la iniciativa pretende respetar el número de niveles, área libre, densidad y superficie máxima de construcción establecidos en la zonificación actual, sin incrementar la densidad ni la intensidad de construcción permitida actualmente, puesto que como ya se refirió previamente, en el predio de mérito hay un inmueble preexistente con letrero que refiere el uso de hotel. Por lo tanto, en la zona no se tendrán impactos asociados a obra nueva, como generación de emisiones sonoras, vibraciones, emisiones a la atmósfera, cierres a la circulación, entre otros; y tampoco se impactará en los servicios urbanos (suministro de agua potable, consumo de energía eléctrica, descargas de agua residual al alcantarillado, generación de residuos sólidos urbanos y/o de manejo especial) ni ocasionará mayor congestionamiento vial que el que actualmente se presenta en la zona.

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

