



ACUSE
Recibí Oficio
DIANA DOVAL
09/07/2020
17:03hrs

Ciudad de México, a 9 de julio de 2020

OFICIO: PAOT-05-300/100- 576 -2020

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

Me refiero al oficio **MDSRSA/CSP/056/2020**, recibido en esta Procuraduría el 18 de junio de 2020, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa ciudadana denominada "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 **Avenida Moliere número 515, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo**, para permitir el uso de suelo para "Servicios de Hospedaje: Hoteles" dentro de la zonificación HM/15/45/M y 17,013.30 m2 de superficie total del predio antes mencionado".

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

A. OBJETIVO DE LA INICIATIVA

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 publicado 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 la 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 el predio ubicado en **Avenida Moliere número 515, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo**, para que se permita el uso de suelo para "Servicios de Hospedaje: Hoteles" para la construcción de un hotel de 15 niveles en 17,013.30 m2.

B. ARGUMENTOS PROPUESTOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA

- En los años recientes la Alcaldía ha pasado por procesos de sucesión y tercerización del suelo, donde los cambios de vocación del territorio han sido evidentes con reducciones del 2.87% en unos industriales y el incremento de un 7.55% de los servicios.
- Estos cambios en el territorio conllevan a nuevas necesidades, tal es el caso de la Colonia Ampliación Granada, cuya vocación se ha ido apuntalando hacia los servicios y comercios, especialmente hacia la construcción de grandes corporativos, los cuales requieren de servicios y comercios complementarios como lo son servicios de hospedaje: hoteles.



- La Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con buenos índices de desarrollo económico y de productividad laboral generada, mismos que pueden verse incrementados al permitir la construcción de servicios complementarios, a las zonas de corporativos que se tienen en la colonia Ampliación Granada.
- En 2019, unidades de Airbnb registraron una ocupación del 57.2% de casas/departamentos un 41% de habitaciones privadas y un 1.4% de habitaciones compartidas, lo cual indica la creciente necesidad de servicios de hospedaje, que, al no encontrarse disponibles en la zona, han sido aprovechados por otro tipo de servicios de alojamiento, los cuales al no requerir documentaciones estrictas pueden operar libremente, aun con las restricciones que supone el PDDUMH para los servicios de alojamiento.
- Desde 2015, la actividad turística y hotelera ha tenido un incremento en la Ciudad de México; sin embargo, esto no ha ido de la mano con la demanda de la oferta hotelera, particularmente en la Alcaldía Miguel Hidalgo desde 2015, no se ha incrementado la capacidad de hospedaje en esta demarcación, lo cual se ha traducido en porcentajes de ocupación por hotel elevados y una oferta reducida.
- Las actividades turísticas en la alcaldía Miguel Hidalgo se posicionan como el lugar número uno de la Ciudad de México debido a la gran cantidad de espacios de entretenimiento y diversión que ofrece. Ante este factor, no es extraño que los turistas busquen alojarse en hoteles que se encuentren dentro de la demarcación; es por ello, que se requiere generar una mayor oferta de alojamiento, que permita a los turistas acceder a los servicios de hospedaje de calidad cercanos a las zonas de atracción turística.

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 Moliere No. 515, colonia Ampliación Granada, Alcaldía 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, se desprende lo siguiente:



Avenida Moliere No. 515, colonia Ampliación Granada, Alcaldía 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**.

No obstante lo anterior, al predio también le aplica la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada, del Programa de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, la cual dispone que los propietarios de los inmuebles ubicados en estas colonias, a partir de la superficie del predio podrán optar por diversas zonificaciones, por lo que el predio al contar con una superficie superior a 1,001 m², les corresponde una zonificación **H 15/45/M**. Para mayor referencia se muestra la tabla de la Norma referida.

Cuadro 5. Superficie del predio

Características	Superficie del predio			
	0-500 m ²	501 – 1,000 m ²	1,001 – 5,000 m ²	5,001 m ² en adelante
Número de Niveles	10	12	15	18
% de Área Libre	30	40	45	50
Densidad	M	M	M	M



D. ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES DEL ARTÍCULO 35 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO

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

D.1. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

Respecto del citado capítulo, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, pues se establece la denominación corresponde 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 Avenida Moliere No. 515, Col. Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, para permitir el uso de suelo para “Servicios de Hospedaje: Hoteles” dentro de la zonificación HM/15/45/M y 17,013.30 m² de superficie total del predio antes mencionado”.

D.2. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

Respecto del citado requisito, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, pues dentro del capítulo correspondiente se señala como objetivo primordial de la misma “(...) *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 publicado 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 la 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 el predio ubicado en Avenida Moliere No. 515, Col. Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, para que se permita el uso de suelo para “Servicios de Hospedaje: Hoteles” para la construcción de un hotel de 15 niveles y 17,013.30 m².*”

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

Por lo que hace a este requisito, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, dado a que dentro del capítulo correspondiente, el promovente argumenta como el principal problema que motiva la propuesta es “(...) *que las colonias que se pretendieron fortalecer a través de las estrategias económicas en el PDDUDMH se ven truncadas debido a la prohibición de ciertos usos, entre ellos los servicios de hospedaje; cuya función es complementar las actividades generadas por el desarrollo de corporativos y oficinas en los polígonos de las Colonias Granada y Ampliación Granada.*”

Por lo anterior, como solución se propone “(...) *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 Avenida Moliere No. 515, Col. Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo...*”

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

Por lo que hace a este requisito, el mismo se **CUMPLE**, ya que dentro de la iniciativa se hace un análisis de la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, concluyendo que a través de la misma se busca “(...) *modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo (...) y modificado por la Fe de Erratas al decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, con el objeto de permitir el uso de suelo “Servicios de Hospedaje” dentro de la zonificación Habitacional Mixto”, con el objeto de permitir la construcción de un hotel con una superficie de construcción de 17,013.30 m² en 15 niveles.*



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 Alcaldía de Miguel Hidalgo concentra 26,121 unidades económicas, 4,679 más desde el año 199 hasta el 2017.
- Que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, establece que se busca consolidar a las colonias Granada y ampliación Granada con actividades económicas empresariales, financieras, de comercio especializado, oficinas y vivienda.
- Que la estrategia de Desarrollo Urbano de dicho Programa, refuerza a lo mencionado en el inciso anterior, toda vez que refiere que, para el fortalecimiento económico de la Alcaldía Miguel Hidalgo, es importante el desarrollo de las Colonias Granada y Ampliación Granada, en donde las principales actividades que serán generadas son:
 - Actividades financieras y empresariales;
 - Servicios comerciales que se apoyan en los modernos sistemas de comunicación y transmisión de datos;
 - 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;
- Permitir el Uso de Suelo "Servicio de Hospedaje: Hoteles" en el predio de Moliere 515, Col. Ampliación Granada, contribuirá como servicio complementario a actividades financieras y turísticas centralizando la derrama económica en la Alcaldía.

Factores ambientales

- La propuesta de modificación no tiene relación directa con Áreas Naturales Protegidas
- Dentro de las características propias del proyecto se encuentra la edificación sustentable, que a través del sistema constructivo que en general es replicable, transferible, económico y de fácil mantenimiento, facilita el control en el consumo de los materiales, lo que permite la reducción de desperdicios y optimización de la mano de obra.
- Con relación a la actividad industrial, la interpolación de la localización del medio natural con la industria no guarda una relación directa pues la densidad vegetal se concentra al sur de la Alcaldía, por el contrario, la industria mediana y pesada, se concentra al Sur dentro de las colonias: Granada y Ampliación Granada.



Factores sociales

- La Ciudad central ha sufrido un fenómeno de despoblamiento desde 1960, esto debido a eventos antrópicos que vulneran al centro de la ciudad.
- Que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo no establece medidas de integración que mejoren las condiciones demográficas.
- Que la Alcaldía de Miguel Hidalgo es la demarcación con menos población en la Ciudad Central y la penúltima con número de viviendas totales solo por arriba de la alcaldía Venustiano Carranza, lo que quiere decir que las dinámicas de la demarcación corresponden a otras que no son habitacionales como el comercio y el servicio especializado.

Factores relativos a la infraestructura urbana

- En materia de agua potable, el 99.27 % de las viviendas cuentan con un servicio de agua potable.
- La cobertura de drenaje al 2008 era del 98.64 % de las viviendas.
- La alcaldía cuenta con energía eléctrica en el 99.8% de las viviendas.
- Que en comparativa con el resto de la Alcaldía el entorno inmediato al predio de Moliere 515 cuenta con buenas condiciones de infraestructura, presentando entre el 70 y 100% de cobertura de elementos como acceso peatonal, acceso vehicular, alumbrado público, pavimentación.

Factores de riesgo

- Que una vez consultado el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México donde se indica que para el predio de Moliere 515 y un radio de 500 m a la redonda por fenómenos perturbadores es bajo.

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

Por lo que hace a este requisito, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, dado a que, dentro del capítulo correspondiente, el promovente presenta diversas estadísticas realizadas por la Secretaría de Turismo y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), (aunque esta última información se encuentra redactada en varias partes del documento). Con dicha información, se pretende justificar la necesidad de contar con el aprovechamiento para hotel en la zona que se señala.

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

Respecto de este capítulo, la iniciativa **CUMPLE**, ya que vincula el decreto propuesto con el derecho de petición contenido con 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

Por lo que hace a este requisito, el mismo se **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, por lo que la construcción de un hotel de 15 niveles y 17,013.30 m² favorece los objetivos iniciales creando zonas más compactas y con una mayor gama de comercios y servicios que eviten que la población tenga que recorrer grandes distancias para satisfacer sus necesidades, además de cumplir con todas las Normas Generales de Ordenación, así como las restricciones aplicables al predio, buscando proporcionar oportunidades de desarrollo y servicios al entorno.

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**

Por lo que hace a este requisito, la iniciativa presentada **CUMPLE PARCIALMENTE**, ya que no tiene como objeto abrogar uno o más programas y cumple con todos los requisitos, proponiendo como texto normativo el siguiente:

“DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO

ÚNICO.- 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 AVENIDA MOLIERE NO. 515, COL. AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PARA PERMITIR EL USO DE SUELO PARA “SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTELES” DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN HM/15/45/M Y 17,013.30 M² DE CONSTRUCCIÓN”.

Artículos transitorios

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

SEGUNDO. *En un plazo de 30 día contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de los cambios en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, con respecto al predio ubicado en Avenida Moliere no. 515, Col. Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo.*

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

El predio objeto de la presente iniciativa se ubica en la Colonia Ampliación Granadas, una de las Colonias consideradas como una de las zonas en franco desarrollo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo (PDDU-Miguel Hidalgo), por lo que en congruencia con ello dentro de su Imagen Objetivo, orientada hacia el fortalecimiento económico, busca consolidar dicha Colonia, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas y vivienda.¹

¹ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo (PDDU-Miguel Hidalgo), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, pág. 58.



De ahí se desprende una de las Estrategia de Desarrollo Urbano, en aras del cumplimiento del objetivo referido, en los siguientes términos:

“(…) Fortalecimiento económico

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.*

Derivado del análisis de las características del desarrollo económico de la Delegación Miguel Hidalgo, se identifican una serie de acciones puntuales que fortalecerán su función económica en el ámbito metropolitano y le permitirán lograr su plena competitividad a nivel nacional e internacional. Esta estrategia se apoya en el desarrollo y utilización de tecnología de punta y en la generación de fuentes de empleo adicionales. Las acciones puntuales que se identifican son las siguientes:

- Desarrollo de las Colonias Granada y Ampliación Granada, ubicadas al norte de la Av. Ejército Nacional, área originalmente de carácter industrial, que cuenta con infraestructura y estructura urbana que facilitan su desarrollo y que actualmente se encuentra en proceso de transformación. Las principales actividades que serán generadas en esta zona son:

- *Actividades financieras y empresariales (...).²*

De ahí que el citado programa proveyera a dicha colonia de una zonificación con amplia permisibilidad, como lo es la Habitacional Mixta (HM), zonificación en la que se permite la mezcla del uso habitacional mezclado con comercio, oficinas y servicios, y la cual fue asignada principalmente en el área correspondiente a las colonias Granada y Ampliación Granada y en los predios con frente a corredores urbanos que actualmente cuentan con la diversificación de usos. Ocupa una superficie de 358.07 hectáreas, que representa el 7.62% del territorio Delegacional.³

Además, en la zona en donde se ubica el predio objeto de la presente iniciativa establece como aplicable una Norma de Ordenación Específica, la “*Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada*”, que permite incrementar la altura de las edificaciones (niveles) en razón de la superficie del predio.⁴

² PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 59.

³ PDDU-Miguel Hidalgo, pág. 67.

⁴ SIG-SEDUVI (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>)



Lo anterior denota que desde la creación del PDDU-Miguel Hidalgo, se encontraba prevista una alta potencialidad en la zona en donde se ubica el predio objeto de la iniciativa, y con una variada permisibilidad de usos, que permitirían cumplir con su Imagen Objetivo: consolidar la zona como centro de actividades económicas empresariales, financieras, comerciales y turísticas. De ahí que resultara congruente la permisibilidad del uso de “*Servicios de hospedaje: Hotel*”, de conformidad con la “*Tabla de Usos de Suelo*” del citado Programa. No obstante, de conformidad con 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 el 12 de diciembre de 2008 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, dicho uso quedó prohibido.

Es importante señalar que ni en la citada Fe de Erratas ni en el propio PDDU-Miguel Hidalgo se estableció expresamente la motivación que originó la prohibición de dicho uso.

Ahora bien, respecto de la congruencia de la propuesta referida al contexto normativo, es importante resaltar que la iniciativa propuesta conserva la intensidad de construcción (número de niveles) que le permite actualmente el PDDU-Miguel Hidalgo, así como el área libre, de conformidad con la “*Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada*”, potencialidad que fue determinada previa evaluación de su viabilidad antes de la publicación del citado programa.

Así mismo, es importante señalar que el artículo 28 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que la planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En este sentido, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, en el “*Eje 3. Desarrollo Económico Sustentable*”, busca promover en forma coordinada la competitividad de la Ciudad para suscitar una economía estable y dinámica, que concilie el desarrollo social con la sustentabilidad ambiental desde un enfoque de igualdad sustantiva en diversos ámbitos, incluido el de género, y respeto a los derechos humanos; en específico busca impulsar el turismo como una actividad prioritaria de la Ciudad de México.

Así, dentro del “*Área de Oportunidad 6. Desarrollo Empresarial y Competitividad*”, tiene como Meta 2 promover el posicionamiento internacional de la Ciudad de México como destino turístico; gestionar la atención y acogida al turista promoviendo la adaptación de servicios y sensibilización ante el turismo internacional; y desarrollar una estrategia de comercialización turística de la Ciudad de México, de acuerdo a los segmentos de mercado que se determinen de mayor interés.⁵

En este sentido, el Programa Sectorial de Turismo del Distrito Federal 2014 – 2018, señala que la actividad turística se encuentra altamente concentrada en al menos dos zonas, una de las cuales es la Alcaldía Miguel Hidalgo para turismo de negocios. De ahí que uno de los objetivos de dicho Programa sea orientar el desarrollo urbano hacia una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, que

⁵ Acuerdo por el que se aprueba el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de octubre de 2014, pág. 85.



potencie las vocaciones productivas y que fomente la inversión, para alcanzar un patrón de ocupación eficiente que induzca la redistribución de la población a zonas que combinen los diversos usos del suelo, mejore la infraestructura pública, aproxime el empleo y los hogares a las redes de transporte público y propicie la equidad territorial.⁶

Es importante señalar que en la actualidad, como se ha venido informando en diversos medios, derivado de la pandemia por el COVID-19, las consecuencias económicas en el mundo se proyectan devastadoras, situación que en México se observa a través de una baja sistemática en la cotización del peso mexicano contra el dólar asociada a un desplome en los precios del petróleo, impactando también, en el desempeño de la Bolsa Mexicana de Valores.

En este sentido, según datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) entre diciembre de 2019 y diciembre de 2020 el valor real de la producción de las empresas constructoras disminuyó en un 12%, lo que se reflejó en la pérdida de 14,873 empleos en el sector, equivalente al 1.3%.

En relación con lo anterior, de acuerdo con la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción entre el primer semestre de 2018 y el primer semestre de 2019 el valor de la construcción en la Ciudad de México disminuyó en un 10.9 %, mientras que durante el mismo periodo el número de empleados en el sector disminuyó en un 8.4%.⁷

Ante dicha situación, la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México puso en marcha el Programa de Reactivación Económica de la Ciudad de México que contempla una inversión de 76 mil 267 millones de pesos en obras públicas y privadas para generar un total de 987 mil 183 empleos directos e indirectos.⁸

Ahora bien, por cuanto hace a impactos generados por la iniciativa para modificación de uso del suelo del predio ubicado en **Avenida Moliere número 515, Col Ampliación Granda, Alcaldía Miguel Hidalgo**, para uso de suelo **“Servicios de hospedaje: Hotel”**, dentro de la zonificación HM/15/45/M, para efectos del análisis de los impactos se realizó un comparativo de la propuesta de uso de suelo para **Hotel** con respecto a la simulación del escenario en que el mismo proyecto fuera para el uso de vivienda (uno de los que tiene permitidos), con el mismo potencial de superficie de construcción, para lo cual se consideró lo siguiente:

1. De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Avenida Moliere número 515, se desprende que se proyecta destinar 17,013.30 m² para la construcción de 299 habitaciones de hotel.
2. Ahora bien, considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 66.7%⁹, se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 199.43 habitaciones.
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 2016 fue de 1.73

⁶ Acuerdo por el que se aprueba el Programa Sectorial de Turismo 2013-2018, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de octubre de 2014, pág. 208.

⁷ Aviso por el que se da a conocer el Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 24 de marzo de 2020, pág. 6.

⁸ <https://www.cdmx.gob.mx/portal/articulo/plan-de-reactivacion-economica-de-la-ciudad-de-mexico>

⁹ Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México 2017, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



huéspedes por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 245.02 huéspedes¹⁰.

4. Una vez que se obtuvo el número de huéspedes esperados diariamente, se calculó la generación de residuos sólidos (considerando una generación de 1.38 kg por habitante por día¹¹) y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 150 litros por habitante por día¹²).
5. **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de hotel se obtuvo una generación diaria de 476.13 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 51,752.86 litros de agua.**
6. Para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, dado que al predio le corresponde la literal de densidad M¹³ (Una vivienda cada 50.0 m² de terreno) el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie total del predio 2,062.32 m² entre 50 m², obteniendo que se podrían construir 41.25 viviendas.
7. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas¹⁴, por lo que para las 41.25 viviendas se obtiene un total de 140.24 habitantes.
8. Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.38 kg/día/hab (SEDEMA, 2019) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2017).
9. **Por lo que para el uso de suelo para vivienda se generarían diariamente 193.53 kg de residuos sólidos y se consumirían 21,035.66 litros de agua.**

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado (idéntica área de construcción)	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Hotel	245.02 huéspedes	473.13 kg	51,752.86 litros
Habitacional	140.24 habitantes	193.53 kg	21,035.66 litros

Del análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional y el de "Servicios de Hospedaje: Hoteles", se advierte una mayor generación de residuos y consumo de agua para este último; no obstante es importante destacar:

- i. Que conforme al Mapa de Factibilidad del Servicio de Agua de SACMEX 2017 para la Alcaldía Miguel Hidalgo, el predio materia de la presente opinión se encuentra en una zona en donde el servicio es factible con obras de reforzamiento.

¹⁰ Portal Oficial de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México (https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_DF.aspx)

¹¹ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2018, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2019.

¹² Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2017.

¹³ El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

¹⁴ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



- ii. De acuerdo con el Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2018, Miguel Hidalgo es la primera alcaldía en publicar en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México su Programa para la Prestación del Servicio Público de Limpia, el cual establece las estrategias, directrices y políticas que encausan la ejecución y prestación del servicio público de limpia en esta demarcación.¹⁵
- iii. Cabe mencionar que el diagnóstico contenido en el Programa para la Prestación de Servicio Público de Limpia del Órgano Político Administrativo en el Demarcación Territorial en Miguel Hidalgo 2018, establece que la alcaldía cuenta con: 237 vehículos de limpia, de los cuales el 24% son de modelo reciente (2014-2018); 174 contenedores en buenas condiciones; así como 3,150 papeleras ubicadas estratégicamente en las principales vías y áreas públicas.¹⁶
- iv. De conformidad con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Miguel Hidalgo es la octava alcaldía con la mayor cantidad promedio diaria de residuos recolectados.¹⁷
- v. De acuerdo con datos de la Secretaría de Turismo, los turistas utilizan como movilidad interna el Sistema de Transporte Colectivo (metro) con un 48% de los casos, los taxis con un 27%, el metrobús con un 7%, y otros medios de transporte para un 18% de turistas por lo que no se espera una afectación en materia de movilidad en la zona.¹⁸
- vi. El impacto económico del proyecto, puesto que, como ya se analizó anteriormente, la zona donde se ubica el predio objeto de estudio es una zona de 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 \$1,074.91¹⁹, se obtiene una **derrama económica** diaria de \$214,372.53, lo que representa un ingreso anual de alrededor de **\$78.2 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 otros²⁰.

Así entonces, 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 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.

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.

¹⁵ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2018. Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2019.

¹⁶ Aviso por el que se da a conocer al Público en General el Programa para la Prestación de Servicio Público de Limpia del Órgano Político Administrativo en el Demarcación Territorial en Miguel Hidalgo 2018 (PPSPLDMH), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de agosto de 2018.

¹⁷ Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2019, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

¹⁸ El Turismo en la CDMX 2014-2015, Delegación Miguel Hidalgo. Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

¹⁹ La Hotelería de la Ciudad de México. Gobierno de la Ciudad de México, 2016.

²⁰ El turismo en la Ciudad de México. 2014-2015 Delegación Miguel Hidalgo, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.



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;
- 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.

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