



**ACUSE**

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

Ciudad de México, a 9 de julio de 2020.

OFICIO: PAOT-05-300/100-577-2020

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

Me refiero al oficio **MDSRSA/CSP/0111/2020**, recibido en esta Procuraduría el 18 de junio de 2020, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa ciudadana denominada “*Decreto por el cual se modifica el “Programa delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo”, con fundamento en los artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín 498, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo*”.

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 para la Delegación Miguel Hidalgo*, para permitir el uso de suelo de **Hotel** en la zonificación Habitacional Mixto (HM) que le aplica al predio ubicado en **Avenida Río San Joaquín número 498, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo**, con el fin de proporcionar en la zona, un servicio de hospedaje del tipo de clase ejecutiva.

**B. ARGUMENTOS PROPUESTOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA**

El proyecto tiene por objeto ofrecer en la zona un servicio de hospedaje del tipo clase ejecutiva, el cual, a decir de la iniciativa, es requerido por los nuevos desarrollos corporativos en el área de estudio, el complejo que se propone forma parte de edificios de vivienda, oficinas y espacios verdes, ubicados en el mismo predio con lo que se dotará a la zona de 300 habitaciones de hotel y comercio en planta baja.

En este sentido, se proyectan los siguientes beneficios:

- Las Colonias Granada y ampliación Granada continúan en proceso de transformación y adaptación, por lo cual se requiere de una evaluación del programa actual, debido a que la zona al ser principalmente de actividades económicas en sectores financieros y empresariales, centros comerciales, comercios especializados, requiere de actividades complementarias a estos usos, promoviendo así que se permitan los servicios de alojamiento temporal.
- La importancia que tiene el sector turístico en la zona de Granada y Ampliación Granada, requiere potencializarse por ser una zona con importantes viajes por motivo de negocios y por ser un importante centro financiero, rodeado de oficinas, empresas y grandes corporativos, que se enfrentan a un flujo de viajeros por relaciones comerciales, entre ciudades y distintos países del mundo.
- La creación del hotel parte del complejo Río San Joaquín, permitirá aprovechar equilibradamente la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso de suelo, redensificando



los espacios habitables y ampliando la oferta y acceso a un equipamiento inexistente en el radio de influencia, beneficiándose por la ubicación estratégica del predio respecto a su zona de influencia y de la ciudad.

- El uso mixto con el uso de hotel permitirá que el proyecto contribuya al fortalecimiento y complemento de la estructura económica existente en la zona.
- El desarrollo del proyecto fomentará la generación de empleo de nivel terciario, con el comercio y el Hotel para los vecinos de la zona, promoverán servicios complementarios como son los comercios y espacios abiertos.
- El proyecto es compatible con la estructura socioeconómica y requerimientos de la zona, no genera afectación alguna a la población actual, sino que al contrario genera beneficios a la población residente flotante y nuevos residentes.

### 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 Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación 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 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso del suelo para **HOTELES**, se encuentra **PROHIBIDO**.

Además, la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada, del Programa de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, dispone que a partir de la superficie del predio podrán optar por diversas zonificaciones, por lo que el predio al contar con una superficie superior a 5,001 m<sup>2</sup>, les corresponde una zonificación, **HM18/50/M**.

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



**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 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso del suelo para **HOTELES**, se encuentra **PROHIBIDO**.

Por otra parte, mediante el Acuerdo número SEDUVI/DGDU/A-POL/057/2015 de fecha 1 de diciembre de 2015, por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en Lago Alberto 156 y 219, colonia Granada y calle Río San Joaquín número 498, colonia Ampliación Granada, Alcaldía de Miguel Hidalgo se disponen nuevos lineamientos, en el que se define al predio objeto de análisis con una superficie de **29,601.49 m<sup>2</sup>**, un **área libre de 16,280.61 m<sup>2</sup>** y **13,320.67 m<sup>2</sup> de desplante**, **superficie máxima de construcción de 266,413.38 m<sup>2</sup>** y **26 niveles**, tal como se muestra a continuación:



| Predio                            | Superficie<br>m <sup>2</sup> | Área libre     | Desplante      | Uso                                      | Sup. Máx.<br>Const. m <sup>2</sup> | Niveles | Viviendas                                                                                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|------------------------------------------|------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                              | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |                                          |                                    |         |                                                                                                                                |
| Lago Alberto<br>No. 156           | 103,776.83                   | 18,679.83      | 85,097.00      | Habitacional<br>Mixto                    | 771,021.68                         | 13      | 1,791                                                                                                                          |
|                                   |                              |                |                | Industria<br>(elaboración<br>de cerveza) | 137,597.10                         |         |                                                                                                                                |
| Lago Alberto<br>No. 219           | 26,244.86                    | 24,934.10      | 1,310.76       | Habitacional<br>Mixto                    | 1,533.05                           | 2       | 0                                                                                                                              |
| Av. Rio San<br>Joaquín<br>No. 498 | 29,601.49                    | 16,280.81      | 13,320.67      | Habitacional<br>Mixto                    | 266,413.38                         | 26      | 1,400 (592 viviendas por<br>zonificación y 808<br>viviendas relocalizadas de<br>los predios de Lago<br>Alberto Nos. 156 y 219) |
| TOTAL                             | 159,623.18                   | 59,894.74      | 99,728.43      | ----                                     | 1,176,565.21                       | ----    | 3,191                                                                                                                          |

## D. ANÁLISIS 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>CUMPLE</b> |
| II. Objetivo del decreto propuesto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>CUMPLE</b> |
| III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>CUMPLE</b> |
| IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>CUMPLE</b> |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>CUMPLE</b> |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>CUMPLE</b> |
| VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>CUMPLE</b> |
| 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 | <b>CUMPLE</b> |
| IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>CUMPLE</b> |



- 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;

**PARCIALMENTE**

#### D.1. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

Respecto del citado capítulo, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, pues se establece la denominación consistente en el *“Decreto por el cual se modifica el Programa delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, con fundamento en los artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín 498, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo”*.

#### 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 *“(…) el objetivo de la modificación al Programa delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, es permitir el uso de Hotel en la Zonificación Habitacional Mixto (HM) que le aplica al predio, con el fin de proporcionar en la zona de un servicio de hospedaje del tipo clase Ejecutiva, el cual es requerido por los nuevos desarrollos corporativos en el área de estudio”*.

#### 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 *“(…) la prohibición del uso de Hotel en el Programa delegacional de Desarrollo Urbano, ha afectado el desarrollo y la planificación de la zona, como se ha mencionado antes, es un polígono que ha tenido un proceso fuerte de transición, cambios y renovación urbana; al detonarse la construcción de innumerable número de oficinas, viviendas y equipamientos recreativos, se dejó de lado el ofrecimiento de hospedajes transitorios como son hoteles para los nuevos visitantes y usuarios, debido a la prohibición del giro en dicha Alcaldía. (…)*”.

Por lo anterior, como solución se propone *“(…) modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo respecto al predio ubicado en Avenida Río San Joaquín 498, colonia Ampliación Granada para permitir el uso de Hotel en la zonificación Habitacional Mixto (HM)…”*

#### 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**, toda vez que, dentro del capítulo respectivo, muestra la Tabla de Usos de Suelo del Programa de Desarrollo Urbano publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 30 de septiembre de 2008 y su fe de erratas, publicada en el mismo diario en



fecha 12 de diciembre del mismo año, en específico en lo correspondiente a la prohibición de uso de suelo para hotel en zonificación habitacional mixto (HM). Para mayor referencia se muestra la tabla que adjunta la Iniciativa objeto de estudio.

| Pag. 74 Tabla de Usos de Suelo  |              |                                          |                    |                  |              |                   | Pag. 74 Tabla de Usos de Suelo |              |                                          |                    |                  |              |                   |              |
|---------------------------------|--------------|------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------|-------------------|--------------------------------|--------------|------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                 | Habitacional | Habitacional con Comercio en Planta Baja | Habitacional Mixto | Centro de Barrio | Equipamiento | Espacios Abiertos |                                | Habitacional | Habitacional con Comercio en Planta Baja | Habitacional Mixto | Centro de Barrio | Equipamiento | Espacios Abiertos | Áreas Verdes |
| CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO | H            | HIC                                      | HM                 | CB               | E            | EA                |                                | H            | HIC                                      | HM                 | CB               | E            | EA                | AV           |
| Hotels                          |              |                                          |                    |                  |              |                   |                                |              |                                          |                    |                  |              |                   |              |

### 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 población económicamente activa (PEA) en el área de estudio para el año 2010, era de 11742 habitantes, lo que representa el 48% de la población.
- La zona de estudio concentra actividades económicas de las cuales la mayoría pertenecen al sector de servicios, comercio y pequeño sector industrial, lo que manifiesta el panorama de transformación de las actividades productivas al interior del polígono.
- 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 y 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;

#### Factores ambientales



- Que en la zona se ha disminuido el impacto negativo derivado de las actividades tipo industriales, mediante la aplicación de instrumentos que desincentivan sus usos, abriendo oportunidades para los usos de vivienda, comercio y servicios, que dan soporte a los objetivos manifestados en el programa.

### Factores sociales y demográficos

- De acuerdo al PDDU en comento, las tendencias de población de la demarcación presentaban cifras de decrecimiento poblacional entre la década de 1970 y hacia el año 2000.
- A partir de 1980 al 2000 el crecimiento poblacional del Distrito Federal manifestó una tendencia hacia la recuperación.
- De acuerdo con el análisis basado en datos del INEGI, los sectores con mayor crecimiento en el último quinquenio 2005 a 2010 es la colonia Ampliación Granada donde se encuentra el predio de estudio.

### Factores de riesgo

- Que de conformidad con el apartado "Riesgo y Vulnerabilidad", no se menciona a la colonia Granada alguna que tenga un fenómeno en particular.
- Que, para el caso de ductos de Gas Natural, se cuenta con minuta de trabajo con la empresa que otorga el servicio para evitar afectaciones a su infraestructura.

### 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, si bien es cierto 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, el Dictamen por el cual se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privada; señalando además que el predio mantendrá las condiciones aprobadas en el “Acuerdo de Constitución del Polígono de Actuación” que establece el porcentaje de área libre en 55% equivalente a 16,280.80 m<sup>2</sup>, un área de desplante de 45% equivalente a 13,320.67 m<sup>2</sup> en 26 niveles máximos, con una superficie máxima de construcción de 266,413.38 m<sup>2</sup>, con la Zonificación HM Habitacional Mixto.

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

*“**Primero-** “Se aprueba para el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada código postal 11529, Alcaldía Miguel Hidalgo, el uso de suelo de hotel, como parte de la zonificación HM.*

*Lo anterior con el fin de poder desarrollar un inmueble destinado al uso de hotel, sobre una fracción de -3,009.24 m<sup>2</sup> de área, misma que representa el 10.17% de la superficie total del predio, ubicado en Avenida Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada código postal 11529, Alcaldía Miguel Hidalgo”.*

#### **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 días 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, PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, para lo cual se le autoriza a que realice las adecuaciones correspondientes a dicho programa delegacional.

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

Primeramente, 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 m<sup>2</sup> 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.

Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada, que le permite la zonificación HM/18/50/M (Habitacional Mixto, 18 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), con base en la superficie del predio (29,550 m<sup>2</sup>).

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 área<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> 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.



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.<sup>2</sup>

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 demanda<sup>3</sup>.

Esto resulta relevante, toda vez que el predio se ubica en la colonia Ampliación Granada, zona en franco desarrollo, que inclusive fue considerada en uno de los lineamientos básicos de la Imagen Objetivo del PDDU para Miguel Hidalgo, que a la letra dice:

“ (...) **Fortalecimiento económico**

*Consolidar las colonias Granada y ampliación Granada, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas y vivienda (...)*”.

Adicionalmente, en las Estrategias de Desarrollo Urbano del PDDU para Miguel Hidalgo, se establece para la captación de inversiones 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 (...)*”.

En este orden de ideas, se advierte que el PDDU para Miguel Hidalgo visualizaba a la colonia Ampliación Granada como una zona de desarrollo en la que se apoyará, entre otros, al sector turístico y de servicios; 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.

Aunado a lo anteriormente expuesto, considerando que como se menciona en la Iniciativa, cerca de la colonia Ampliación Granada se ubican varias oficinas corporativas, y que derivado de una consulta realizada con la herramienta Google Maps, se observa que en un radio de 1 km alrededor del inmueble de interés se ubican solo 2 hoteles, 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.

Por otra parte, 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.

<sup>2</sup> 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.

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



Al respecto, de acuerdo con datos de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, durante el primer trimestre de 2020 las actividades secundarias en la Ciudad de México muestran un retroceso, particularmente la construcción y las industrias manufactureras. En el caso específico de la construcción, en la Ciudad de México la edificación tuvo una disminución del 61.4%, respecto al mismo periodo del año 2019<sup>4</sup>.

Es así que, ante la caída en la economía de la Ciudad de México ocasionada por la pandemia por COVID-19, el Gobierno de la Ciudad de México está impulsando la reactivación económica del sector de la construcción, que para el caso particular de obra privada contempla una inversión privada de 50 mil 373 mdp para la creación de 546 mil 364 empleos.<sup>5</sup>

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer se realizó un análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional (que es uno de los permitidos por la zonificación aplicable al predio) y el de Servicios de hospedaje: Hoteles, considerando el mismo potencial de superficie de construcción, 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 destinar una superficie de 3,009.24 m<sup>2</sup> para la construcción de un hotel, que representa el 10.17% de la superficie total del predio; el cual contará con 300 habitaciones en una superficie de construcción de 19,279.67 m<sup>2</sup>.
2. Ahora bien, considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 66.7%<sup>6</sup>, se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 200.10 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 huéspedes por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 346.17 huéspedes<sup>7</sup>.
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 día<sup>8</sup>) y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 150 litros por habitante por día<sup>9</sup>); mientras que para calcular el número de cajones de estacionamiento, se consideró 1 cajón de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie proyectada para la construcción del hotel<sup>10</sup>.
5. **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de hotel se obtuvo una generación diaria de 477.72 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 51,925.95 litros de agua; además de que el hotel deberá contar con 385.59 cajones de estacionamiento.**
6. 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

<sup>4</sup> Reporte Económico de la Ciudad de México Primer Trimestre 2020, Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.

<sup>5</sup> <https://www.cdmx.gob.mx/portal/articulo/plan-de-reactivacion-economica-de-la-ciudad-de-mexico>

<sup>6</sup> Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México 2017, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

<sup>7</sup> Portal Oficial de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México ([https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF\\_DF.aspx](https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_DF.aspx))

<sup>8</sup> Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2018, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2019.

<sup>9</sup> Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2017.

<sup>10</sup> Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno<sup>11</sup>), el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie total del predio que se pretende destinar para hotel (3,009.24 m<sup>2</sup>) entre 50 m<sup>2</sup>, obteniendo que se podrían construir hasta 60.18 viviendas.

7. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas<sup>12</sup>, por lo que para las 60.18 viviendas se obtiene un total de 204.63 habitantes.
8. Para el cálculo de generación de residuos sólidos y consumo de agua, se consideraron los mismos valores que para el uso de hotel (referidos en el numeral 4 de la presente opinión); mientras que para calcular el número de cajones de estacionamiento se consideró un valor de 1.5 cajones de estacionamiento por vivienda<sup>13</sup>.
9. **Con estos valores, se obtuvo una generación diaria de 282.39 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 30,694.25 litros de agua; además de que se deberá contar con 90 cajones de estacionamiento.**

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.
- 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.<sup>14</sup>
- 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.<sup>15</sup>
- iv. Con 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.<sup>16</sup>
- 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

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

<sup>13</sup> Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

<sup>14</sup> Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2018, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2019.

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2019, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



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.<sup>17</sup>

- 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 \$1,074.91<sup>18</sup>, se obtiene una **derrama económica** diaria de \$215,089.49, lo que representa un ingreso anual de alrededor de **\$78.5 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 otros<sup>19</sup>.

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.

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;

<sup>17</sup> El Turismo en la CDMX 2014-2015. Delegación Cuauhtémoc. Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

<sup>18</sup> La Hotelería de la Ciudad de México. Gobierno de la Ciudad de México, 2016.

<sup>19</sup> El turismo en la Ciudad de México. 2014-2015 Delegación Miguel Hidalgo, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

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



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**