



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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

RECIBO DE LA LEGISLATIVA

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA

16 ABR. 2021

Recibió: Ricardo D.

Hora: 17:24



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 15 de abril de 2021.
PAOT-05-300/100-034-2021

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

AWSE

Me refiero al oficio **MDSPOTA/CSP/1135/2021**, recibido en esta Procuraduría el 25 de marzo del presente año, a través del cual, la Dip. Margarita Saldaña Hernández, entonces Presidenta de la Mesa Directiva, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA 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, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 431, DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2008, Y REIMPRESO EL 1° DE FEBRERO DE 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NO. 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO."

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

1. La iniciativa objeto del presente estudio pretende realizar la siguiente modificación:

[...]

El objetivo de la Iniciativa Ciudadana es modificar el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, con el fin de otorgar al predio ubicado en Av. Río San Joaquín 498, Col Ampliación Granada, Miguel Hidalgo, Ciudad de México el uso de Hotel, en los términos expuestos en el presente documento, a efecto de proporcionar en la zona de un servicio de hospedaje de tipo clase Ejecutiva, el cual es requerido por los nuevos desarrollos corporativos y público en general en el área de estudio.

En relación con lo anterior se somete a su consideración la presente Iniciativa Ciudadana a efecto de clarificar y atender un error involuntario del promovente en la iniciativa ciudadana presentada con fecha 25 de mayo de 2020; esto en virtud de que por falta de claridad en el Texto Normativo propuesto dentro de dicha iniciativa ciudadana, se interpretó de forma imprecisa la voluntad y objeto de la misma, siendo que el Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México con fecha 1 de marzo de 2021, por virtud del cual se autorizó el uso de suelo de hotel en una superficie de construcción de 3,009.24 metros cuadrados, dentro de la superficie máxima de construcción de 266,413.38 metros cuadrados en el multicitado predio ubicado en avenida Río San Joaquín número 498, Colonia Ampliación Granada, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



No obstante lo anterior, a efecto de atender las necesidades de la Ciudad de México y, en específico, de la zona de interés del predio, la intención del promovente (FIM TIERRA UNO, S. de R.L. de C.V.) en la iniciativa ciudadana de fecha 25 de mayo de 2020 que dio origen al Decreto descrito en el párrafo inmediato anterior, era que se aprobará (sic) el uso de hotel en el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín número 498, Colonia Ampliación Granada, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, a fin de dotar a dicho predio del uso que avale el desarrollo para un hotel con una altura de 17 niveles y una superficie máxima de construcción de 20,547.92 metros cuadrados sobre nivel de banqueta, incluyendo los 3,009.24 metros cuadrados con los que actualmente cuenta el predio para dicho uso de hotel.
[...]

2. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

[...]
A partir del análisis realizado para la presente iniciativa de reforma, se ha podido determinar que el predio en cuestión, se encuentra inmerso en una zona que cuenta con las condiciones urbanas y de infraestructura suficientes para sumarse favorablemente a los objetivos y alcances de los programas, necesidades actuales de la zona y acciones estratégicas enunciadas en diferentes instrumentos de planeación urbana del Gobierno de la Ciudad de México
[...]

La prohibición del uso Hotel en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano así como las limitaciones a este uso, otorgadas en términos del multicitado Decreto de fecha 1 de marzo de 2021, ha afectado en el desarrollo y la planificación actual de la zona; que como se ha mencionado antes, es un polígono que ha tenido un proceso fuerte de transición, cambios y renovación urbana; al detonarse la construcción del innumerable número de oficinas, viviendas y equipamientos recreativos, se dejó de lado el ofrecimiento de hospedajes transitorios como son los hoteles para los nuevos visitantes y usuarios, debido a la prohibición del giro en dicha Alcaldía.
[...]

Dicho proyecto integrará y complementará los desarrollos ya existentes en la zona de estudio, el cual formara (sic) parte de un proyecto integral que contempla acciones a partir de las necesidades actuales de la zona, como lo es la movilidad, el mejoramiento de la circulación peatonal, el control del transporte privado, medidas de ahorro de energía, reactivación urbana a través del impulso a las plantas bajas activas, realizar la mayor cantidad de actividades a distancias caminables, atención a la población flotante, incorporación de espacios privados para uso público, creación de fuentes de trabajo e impulso a Turismo de Negocios. Todo esto en contribución y bajo lineamientos de concebir una ciudad más compacta, dinámica, equitativa policéntrica y sustentable.
[...]

3. De lo anterior, se advierte que el proyecto planteado en la iniciativa ciudadana que se analiza es esencialmente el mismo que el propuesto en la iniciativa ciudadana que fue recibida en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el día 18 de junio de 2020, mediante oficio número MDSRSA/CSP/0111/2020, relativo al predio ubicado en Av. Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, sobre el cual la Procuraduría emitió opinión favorable mediante oficio PAOT-05-300/300/100-577-2020, de fecha 09 de julio de 2020.



Lo anterior es así, ya que si bien es cierto que en el cuerpo de la iniciativa de junio de 2020 señalaba un proyecto de cambio de uso de suelo para permitir el uso de Hotel en la zonificación Habitacional Mixto (HM); el proyecto planteaba el desarrollo de un hotel en un edificio de 17 niveles, sobre una fracción de **3,009.24 m²** (que representa el 10.17% de la superficie total del predio), con una superficie de construcción total sobre nivel de banqueta de 20,547 m², el cual contaría con 300 habitaciones; también lo es que del análisis de los anexos que la acompañaron, específicamente de la memoria descriptiva se desprendería que las características del proyecto que se analizaba eran hotel en un edificio de 17 niveles, sobre una fracción de **3,009.24 m²** de los **29,601.49 m²** de la totalidad del predio (que representa el 10.17% de la superficie total del predio), con una superficie de construcción total sobre nivel de banqueta de **20,547 m²**, de los cuales **1,268.25 m²** corresponden a la planta baja (nivel a doble altura) donde se ubicarán comercios y el lobby del hotel, y **19,279.67 m²** corresponden a los 15 niveles restantes, donde se ubicarán las habitaciones del hotel, el cual contaría con 300 habitaciones.

4. Al respecto, esta Procuraduría consideró procedente la solicitud planteada en razón de las estrategias y objetivos planteados en diversos instrumentos, como el Programa General de Desarrollo Urbano y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, que de manera general contemplan el impulso al sector turístico y el fortalecimiento económico de la zona. Asimismo, se realizó un análisis comparativo entre el uso de suelo habitacional y el de Servicios de Hospedaje: Hoteles, considerando el mismo potencial de superficie de construcción para ambos usos, con la finalidad de determinar el impacto en los servicios urbanos que conlleva cada uno, concluyendo que si bien se advierte una mayor generación de residuos y consumo de agua para el uso de suelo de Servicios de Hospedaje: Hoteles que para el habitacional, el predio de mérito se ubica en una zona donde el servicio de agua es factible con obras de reforzamiento y en la octava alcaldía con la mayor cantidad promedio diaria de residuos recolectados, aunado al impacto económico del proyecto, que además de la derrama económica permitirá la creación de empleos indirectos.
5. En cuanto a superficies, dicha opinión se emitió en sentido favorable para un proyecto de hotel en un edificio de 17 niveles, sobre una fracción de **3,009.24 m²** (que representa el 10.17% de la superficie total del predio), el cual contaría con 300 habitaciones, con una superficie de construcción total sobre nivel de banqueta de **19,279.67 m²**. En este sentido, es importante precisar que sólo se opinó respecto de 19,279.67m² puesto que no se contabilizaron los **1,268.25 m²** correspondientes a la planta baja (nivel a doble altura), donde se ubicarán comercios y el lobby del hotel en virtud de que en junio de 2020 no se contaba con información suficiente para determinar la superficie de PB que sería destinada al Lobby. Es así que, si sumamos ambas superficies, se obtienen **20,547 m²**, que corresponden a la superficie de construcción total sobre nivel de banqueta del edificio de 17 niveles donde se pretende ubicar el hotel; es decir, la superficie de construcción del edificio no se ha modificado.
6. En este orden de ideas, del análisis a la presente iniciativa se advierte que la finalidad del promovente es clarificar la superficie total de construcción en la que se pretende ejercer el uso de suelo de hotel, conforme al apartado de Objetivos de la iniciativa, que a la letra dice:

[...] se somete a su consideración la presente Iniciativa Ciudadana **a efecto de clarificar y atender un error involuntario del promovente** en la iniciativa ciudadana presentada con fecha 25 de mayo de 2020; esto en virtud

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



de que **por falta de claridad en el Texto Normativo propuesto dentro de dicha iniciativa ciudadana, se interpretó de forma imprecisa la voluntad y objeto de la misma [...]**

Énfasis añadido.

Es decir, se advierte que el promovente no pretende modificar la superficie total de construcción derivada de la memoria descriptiva de la iniciativa 2020 sobre nivel de banquetas, ni los niveles del edificio, ni la superficie del predio que se destinará para el hotel, ni el número de habitaciones; por lo que el proyecto de hotel presentando en esta iniciativa es el mismo que el planteado en la iniciativa ciudadana de 2020.

Cabe señalar en consecuencia que no se modifican los valores del análisis comparativo que fueron considerados en la opinión favorable emitida por esta Procuraduría en fecha 09 de julio de 2020, a excepción del número de cajones de estacionamiento, que cambian de 385.59 a 410.96 cajones de estacionamiento requeridos.

7. En conclusión, toda vez que el edificio donde se pretende ejercer el uso de hotel de la iniciativa recibida en esta Procuraduría en marzo de 2021 es el mismo y tiene las mismas características que el de la iniciativa opinada en junio de 2020 y considerando que la presente iniciativa únicamente pretende clarificar un error de redacción; se reitera que esta Procuraduría considera procedente la iniciativa ciudadana que se analiza en los términos de la opinión contenida en el oficio PAOT-05-300/300/100-577-2020, de fecha 09 de julio de 2020.

En razón de todo lo anterior, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos en la iniciativa son suficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL