



Ciudad de México, a 9 de julio de 2020

ACUSE

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

OFICIO: PAOT-05-300/100- 569 -2020

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

Me refiero al oficio MDSRSA/CSP/0023/2020, recibido en esta Procuraduría el 18 de junio de 2020, a través del cual, solicita la opinión respecto de la *"Iniciativa Ciudadana con proyecto de decreto, por el que se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de esta ciudad el 30 de septiembre de 2008, relativo a la Fe de erratas del 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 su reimpresión el 1 de febrero de 2018, en el propio medio oficial de difusión, respecto al predio ubicado en Avenida Ejército Nacional Mexicano número 769, Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México"*.

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 Alcaldía de Miguel Hidalgo (PDDUMH), publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, la fe de erratas del citado decreto, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008, con el fin de permitir el uso de *"servicios de hospedaje: hoteles"*; en el predio ubicado en Avenida Ejército Nacional número 769, Colonia Granada, Alcaldía de Miguel Hidalgo.

B. ARGUMENTOS PROPUESTOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA

Dentro de la iniciativa, el solicitante señala los siguientes argumentos

- Reforzar la posición de la Alcaldía Miguel Hidalgo con relación a la captación de la alta demanda de hospedaje temporal por parte de la población flotante, consolidando la Colonia Granada como un referente de actividades económicas empresariales, comerciales, turística, de oficina y vivienda, con el fin de contribuir al cumplimiento de las estrategias planteadas por el Programa.



- Consolidar la posición de la Delegación Miguel Hidalgo como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad.
- Aprovechar las ventajas de localización sobre el potencial económico del sector turístico, de servicios, comercial y recreativo de los centros de barrio definidos dentro del Programa y la estructura urbana en general.
- Satisfacer los servicios de hospedaje temporal por un complejo inmobiliario, aunado a salones ejecutivos, gimnasios y restaurante, los usos específicos de comercios, así como las plazas y los espacios abiertos destinados a la convivencia, recreación y medio ambiente.
- Contribuir al crecimiento económico de la Ciudad Central, haciendo de la Alcaldía Miguel Hidalgo un referente de competitividad a escala global, satisfaciendo las necesidades de la población residente y flotante.
- El hotel podría contribuir de forma indirecta a reducir viajes, por proveer de un espacio de alojamiento próximo al área de corporativos, de tal forma que no se requiera de transporte motorizado y se puedan optar por medios alternativos como la bicicleta.
- Disminuir las afectaciones viales generadas por la gran cantidad de inmuebles con giro de oficinas en el entorno inmediato al inmueble de que se trata.

C. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO APLICABLES AL PREDIO

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el día 30 de septiembre de 2008, y la **"FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 431, EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008"**, publicada en la citada Gaceta el día 12 de diciembre de 2008, al predio ubicado en Avenida Ejército Nacional número 769, Colonia Granada, Alcaldía de Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación **HM 10/30/M** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30 por ciento de área libre, densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno), donde el uso del suelo para **HOTELES**, se encuentra **PROHIBIDO**.

Asimismo, al predio le aplica la Norma de Ordenación Particular denominada **"Predios con Normatividad Específico"**, (sic), que le concede al predio la zonificación **HM 22/30/Z** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z¹, lo que indique el Programa).

Adicionalmente, se encuentra inscrito para el predio, el Dictamen por el que se Aprueba el Polígono de Actuación

¹ En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus normas técnicas complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.



mediante el Sistema de Actuación Privado, folio 44689-118MOMA11, de fecha 9 de febrero de 2012, mediante el cual se autoriza la construcción de hasta 816 viviendas en 129,830.56 m², comercio (sujeto a las condiciones de la Tabla de Uso del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente), en 37,947.00 m², oficinas en 117,966.00 m², cine y gimnasio en 16,892.00 m², estacionamiento y helipuerto en 66,598.00 m², con las siguientes características:

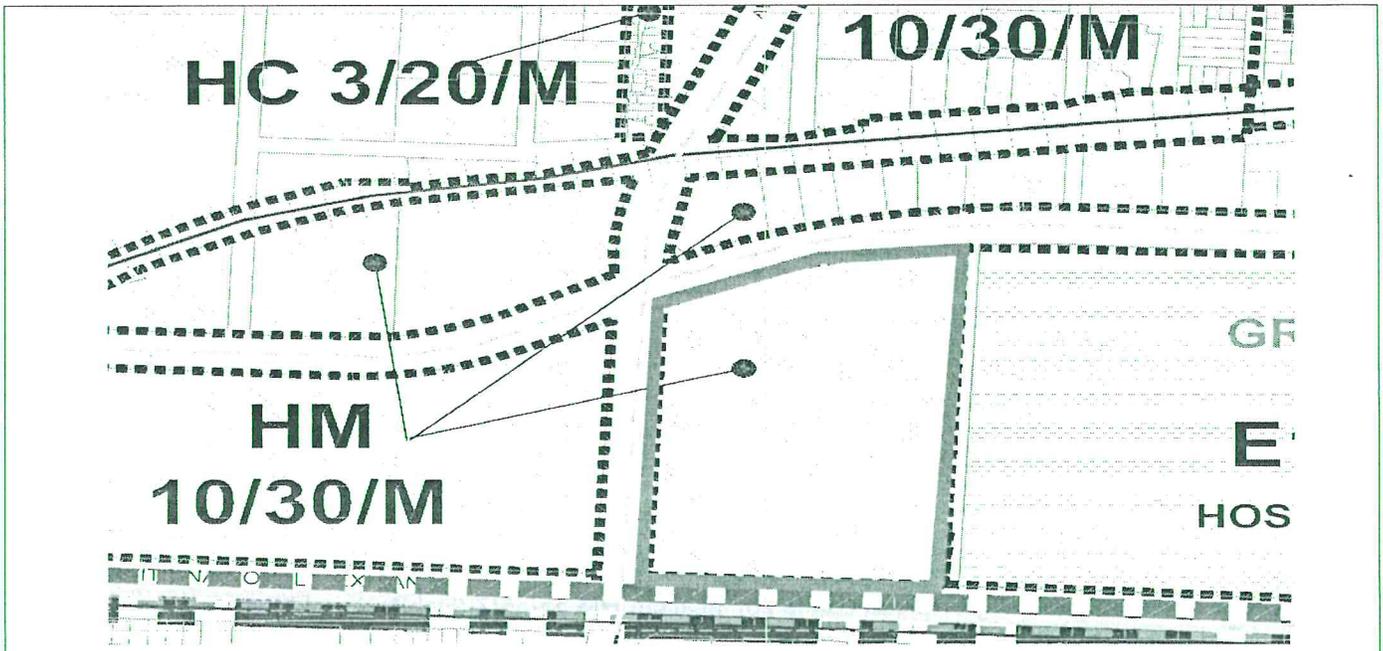
Predios	Superficie m ²	Área libre		Desplante		Sup. Máx. de Const m ²	CUS	Niveles	Nº de Vivienda s
		m ²	%	m ²	%				
Avenida Ejército Nacional número 769	43,954.30	13,405.27	30.50	30,549.03	69.50	369,233.40	8.40	3, 12, 21, 24, 26, 45, 55	816
Total	43,954.30	13,405.27	30.50	30,549.03	69.50	369,233.40	8.40	12 hasta 55	816

No obstante lo anterior, de conformidad con la zonificación **HM 22/30/Z** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique el Programa), y la superficie del terreno, **podría alcanzar como superficie máxima de construcción (cuantificable), los 676,896.22 m².**

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

SIN TEXTO

Avenida Ejército Nacional número 769, Colonia Granada, Alcaldía de Miguel Hidalgo.



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

Zonificación: HM 10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30 por ciento de área libre, densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno), donde el uso del suelo para **HOTELES**, se encuentra **PROHIBIDO**.

Asimismo, al predio le aplica la Norma de Ordenación Particular denominada "*Predios con Normatividad Específico*", (sic), que le concede al predio la zonificación HM 22/30/Z (Habitacional Mixto, 22 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique el Programa).

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, primeramente se realizó un estudio de los requisitos legales que establece el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 PARCIALMENTE



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

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

D.1. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

Respecto del citado capítulo, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, pues se establece la denominación consistente en "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL FE DE ERRATAS DEL DECRTEO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGULE HIDALGO, PUBLICADA EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 1 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL NO. 769, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO DE CONFORMIDAD CON LA ZONIFICACIÓN QUE LE CORRESPONDE, PERMITIR EL USO DE "SERVICIOS DE



HOSPEDAJE: HOTELES”, DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 12,894.23 M², MISMA QUE REPRESENTA EL 3.49% DENTRO DE LA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 369,233.40M²”. (SIC)

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 “(...) permitir el uso de “servicios de hospedaje: hoteles”, dentro de una superficie de construcción de 12,894.23 m² (...) De esta manera se aprovecharán las ventajas de localización sobre el potencial económico del sector turístico, de servicios, comercial y recreativo de los centros de barrio definidos dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (...) Con ello se reforzará la posición de la Alcaldía Miguel Hidalgo no solo en lo ya establecido dentro de los instrumentos de planeación sino en la captación de la alta demanda de hospedaje temporal por parte de la población flotante; consolidando la colonia Granada como un referente de actividades económicas empresariales, financieras, comerciales, turística, de oficina y vivienda (...)”. (SIC)

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 promovente argumenta como el principal problema que motiva la propuesta que se “(...) prohíbe el uso específico de Hoteles en todos los usos del suelo, obstaculizando el desarrollo urbano propuesto como estrategia de fortalecimiento económico dentro de las colonias que atraviesan por un proceso demandante de terciarización del territorio (...)”.

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 (...)”

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 PARCIALMENTE**, ya que si bien es cierto, 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, para modificar la prohibición del uso específico Hotel permitiendo su uso dentro del Uso del suelo Habitacional Mixto. En específico permitiría al predio (...) el uso de “servicios de hospedaje: hoteles” (...); también lo es que, no se



señala la parte específica del texto de dichos ordenamientos que se propone modificar.

En todo caso, se sugiere que deberá redactarse el texto propuesto en el capítulo de la Norma de Ordenación Particular denominada "**Predios con Normatividad Específico**", (sic).

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

- Que la Alcaldía de Miguel Hidalgo concentra gran parte de la oferta laboral, administrativa, de equipamientos y servicios urbanos en general.
- La Alcaldía de Miguel Hidalgo concentra 26,121 unidades económicas, 4,679 más desde el año 199 hasta el 2017.
- Que la Alcaldía Miguel Hidalgo, guarda una relación directa con las actividades empresariales, financieras de comercio especializado, vivienda y turismo bajo la presencia de centros y actividades recreativas con alcance nacional e internacional.
- Que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, establece que se busca consolidar a las colonias Granada y ampliación Granadas con actividades económicas empresariales, financieras, de comercio especializado, oficinas y vivienda.
- Que la Alcaldía cuenta con el índice de desarrollo económico más alto de la Ciudad Central.

Factores ambientales

- Que existen diversas fuentes de contaminación como son, entre otras, las zonas industriales de la colonia Granada; sin embargo se pronostica que para mediano plazo, el proceso de sustitución por la tercerización de la alcaldía sea total.



Factores sociales y demográficos

- 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 la zona donde se desarrolla el proyecto, se observa que presenta buenas condiciones en cuanto a la infraestructura proporcionada, pues se ha convertido en una zona con amplio valor turístico, comercial y financiero.
- Derivado de los altos congestionamientos viales, se diseñaron bahías de ascenso y descenso en las tres vialidades que el proyecto tiene colindancias.

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 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación al artículo 1º 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, se establece 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 de la Ciudad de México, 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.

Asimismo, de los anexos técnicos presentados junto con la iniciativa, se observa que el proyecto arquitectónico se desarrollará en una superficie de terreno de 43,954.30 m², con una superficie de desplante de 30,549.03 m² (69.50%) y 13,405.227 m² de área libre (30.50%), y una superficie total de construcción de 369,233.40 m² sobre nivel de banquetta (s.n.b.), de los cuales 54,839.00 m², serán para uso de suelo comercial para la construcción de una plaza comercial y servicios complementarios, 105,071.77 m², 12,894.23 m² para el uso de suelo de hospedaje, 129,830.40 m², para el uso de suelo de vivienda, distribuido en 3 torres de 25, 45 y 55 niveles, para un total de 816 viviendas, 38,889.00 m², para estacionamiento y 27,709.00 m² para áreas comunes sin techar.



Adicionalmente, se agregan los archivos electrónicos en formato .pdf, mediante los cuales se visualizan los planos arquitectónicos y memoria descriptiva del ante proyecto.

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 se propone como texto normativo el siguiente:

"UNICO. "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 DECRTEO (SIC) QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELGACIONAL (SIC) DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGULE (SIC) HIDALGO, PUBLICADA EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 Y REIMPRESIÓN EL 1 DE FEBRERO DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA EJERCITO NACIONAL NO. 769, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DE "SERVICIOS DE HOSPEDAJE: HOTELES" DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 12,894.23 M², MISMA QUE REPRESENTA EL 3.48% DENTRO DE LA SUPERCICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 369,233.40M²".

Artículos transitorios

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el 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 las modificaciones realizadas al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, con respecto al predio ubicado en Av. Ejército Nacional 769, Col. Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo

TERCERO. Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto."



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 de la Ciudad de México, la solicitud 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 en 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, ambas de la Ciudad de México 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

De conformidad con el análisis realizado, se desprenden las siguientes conclusiones:

E.1) El uso del suelo que se pretende "Servicios de Hospedaje; Hoteles", actualmente en el área de influencia, no se encuentra ejerciéndose, pues la única referencia es en la colonia colindante es decir en Polanco, lo cual desaprovecha las ventajas de localización sobre el potencial económico del sector turístico, de servicios, comercial y recreativo de los centros de barrio definidos dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo y la estructura Urbana en general.

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. 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 a empleos directos e indirectos.**²

Dicho lo anterior, se estima que en aras de cumplir con dicho objetivo el servicio de hospedaje (hotel) y atendiendo a situación económica actual de la Ciudad, resulta imperante para efecto de fomentar y acrecentar las actividades económicas de la colonia, aunado a que el hotel más cercano se encuentra en la Colonia Polanco que es colindante con la Colonia Granadas, aunado a que solo se trata la modificación del uso de suelo en un proyecto previamente

² Fuente: <https://www.cdmx.gob.mx/portal/articulo/plan-de-reactivacion-economica-de-la-ciudad-de-mexico>

autorizado, sin modificar superficie de construcción ni número de niveles.

Por otro lado, se realizó un comparativo de la propuesta de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo (uso del suelo para **HOTEL**), con respecto a la simulación del escenario en que el mismo proyecto si se mantuviera el uso de suelo autorizado en dicho polígono de actuación, 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 Ejercito Nacional No. 769, se desprende que de la superficie máxima de construcción de conformidad con la zonificación directa aplicable al predio de mérito, es decir **HM/22/30/Z** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) y considerando la superficie total del predio 43,954.30 m², es de 676,896.22 m², se proyecta destinar 12,894.23m² para la construcción de 181 habitaciones de hotel.
2. Considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es de 66.7%, se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 120.73 habitaciones bajo esta premisa. Considerando que el índice de huéspedes por habitación es de 1.73 (densidad de ocupación promedio de los 12 meses del año 2016, SECTUR, 2017) se obtiene el número de huéspedes diarios: multiplicando el numero habitaciones 120.73 X 1.73 huesp. /hab, 208.86 huéspedes.
3. Considerando el número de huéspedes esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Ocupación diaria Huesp. X 1.38 kg/día/hab (SEDEMA, 2019) y consumo de agua = No. Ocupación diaria Huesp. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2017).
4. **Por lo que para el uso de hotel se generarían diariamente 288.22 kg de residuos sólidos, se consumirían 31,328.66 litros de agua.**
5. Para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, dado que al predio le corresponde la densidad Z (el número de viviendas queda determinadas por el proyecto) el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie de construcción considerada para uso de hotel 12,894.23 m² entre el área mínima de vivienda determinada 106 m², obteniendo que se podrían construir 121.64 viviendas.

³ Dado que al predio le corresponde la densidad Z (Lo que indique la zonificación del Programa) y dado que en el PDDU Miguel Hidalgo no se establece una superficie mínima de vivienda y toda vez que en el proyecto no se define una vivienda tipo; para calcular tamaño de vivienda y por ende el número de viviendas, se realizó un muestreo de los anuncios publicados en diversos sitios de internet para venta y renta de vivienda en la Colonia, obteniendo que el tamaño promedio las mismas en la Colonia Granadas es de 106m².



6. Posteriormente, para las 121.64 viviendas se tendría un total de 413.59 habitantes, los cuales se obtuvieron multiplicando el número de viviendas calculadas por 3.4 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2015, de INEGI.
7. 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).
8. **Por lo que para el uso de suelo para vivienda se generarían diariamente 570.75 kg de residuos sólidos y se consumirían 62,038.28 litros de agua.**
9. Por otro lado, conforme a la iniciativa para modificación de uso del suelo del predio ubicado en Avenida Ejército Nacional número 769, Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, para uso de suelo "Servicios de hospedaje: Hotel", se dejará de dar el uso de oficinas en 8 niveles, que tienen una superficie de desplante de 5,041.30 m², de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos del proyecto.
10. Lo cual en concordancia con las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en las cuales se establece respecto al uso de oficinas, que dependiendo de la suma de áreas de trabajo en un mismo nivel, se deberá tomar en cuenta la superficie en m² asignada por empleado, lo que se traduce para el caso particular en la siguiente manera: considerando que cada nivel es de 5,041.30 m² y de acuerdo con la tabla 2.1 de las referidas normas se requiere destinar una superficie de 8 m² por empleado, por lo que se calculó para un número de empleados por nivel de 630.16 (5,041.30 m² de área de trabajo/8 m² por empleado). Ahora bien, considerando que el uso de suelo de oficinas se dejará de ofrecer en 8 niveles tipo, el cálculo de empleados se eleva a 5,041.28 en total.⁴
11. Considerando el número de empleados esperados diariamente se calculó para la generación de residuos sólidos = (No. empleados diarios X 1.38 kg/día/persona (SEDEMA, 2019) y consumo de agua = No. empleados diarios X 50 l/día/persona (Normas Técnicas Complementarias al RCCDMX). Para calcular el número de cajones de estacionamiento necesarios para el uso de oficina se consideró 1 cajón de estacionamiento por cada 30 m² (5041.30m²/30m²).
12. **Por lo que para el uso de oficinas generaría diariamente 6,956.96 kg de residuos sólidos, se consumirían 252,064 litros de agua.**

Considerando lo anterior, tenemos lo siguiente:

⁴ Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, establece que en superficies de trabajo por nivel mayores a 5000 m² se deberá considerar por cada trabajador 8m².



Uso de suelo destinado (idéntica área de construcción)	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional	413.59 habitantes	570.75 kg	62,038.28 litros
Oficinas	5041.28 empleados	6,956.96 kg	252,064 litros
Hotel	208.86 huéspedes	288.22 kg	31,328.66 litros

Del análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional, oficinas y el de "Servicios de Hospedaje: Hoteles", se advierte que la actividad que **representa menor impacto** a la zona en cuanto a la generación de residuos sólidos y consumo de agua **es la de servicios de hospedaje, hotel**.

Aunado a ello, debe considerarse que la operación del hotel propuesto, generaría una derrama económica diaria de \$129,773. 88, calculada multiplicando el costo promedio por habitación de hotel en la ciudad de México de \$1,074.91⁵ por las 120.73 habitaciones ocupadas; lo que representa un ingreso anual de alrededor de \$47.3 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 otros⁶.

En cuanto a movilidad se refiere, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con información de la Secretaría de Turismo de la CDMX, el hecho de que 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.³

En ese tenor se observa que la propuesta de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, para el para aprovechamiento del suelo con el uso de "HOTEL", no modifica las densidades e intensidades autorizadas en el Polígono de Actuación folio 55689-118MOMA11, de fecha 9 de febrero de 2012, mismo que fue emitido conforme a la zonificación aplicable, además de que no modifica la dinámica de la zona en virtud de que la colonia Granada es una zona con vocación de usos mixtos, que los impactos ambientales en cuanto a generación de residuos y consumo de agua son menores y la derrama económica que se generaría.

⁵ La Hotelería de la Ciudad de México, Gobierno de la Ciudad de México, 2016.

⁶ El turismo en la Ciudad de México. 2014-2015 Delegación Cuauhtémoc, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



2020
LEONA VICARIO

E.2) 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.

Por lo anterior, de conformidad con los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



2020
LEONA VICARIO

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 IV y IX del artículo 35 de la multicitada Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

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 tramitación 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

MAEL/MPH/HEVM