



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



Acuse

Ciudad de México, a 16 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-030-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/0821/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada: "INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO VIGENTE, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 431 EL 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 LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 483 EL 12 DE DICEIMBRE DE 2008, REIMPRESO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 253 DE FECHA 10 DE FEBRERO DEL 2018, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE GOBERNADOR TIBURCIO MONTIEL NO. 18 Y 20 COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC II SECCIÓN CP 11850, DEMARCACION TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, PARA PERMITIR USO DE HOTEL EN TRES NIVELES EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 693.00 M²"

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

(...) PERMITIR USO DE HOTEL EN 3 NIVELES EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 693.00 M².¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital Folio No. 48395-151ESRI22D, se constató que al predio objeto de análisis tiene una superficie de 359 m² y le es aplicable la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre, Densidad Restringida= una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno).



¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Gobernador Tiburcio Montiel No. 18 y 20, colonia San Miguel Chapultepec II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, p. 6.
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA GOBIERNO CON
Y DE DERECHOS ACENTO SOCIAL

[Handwritten mark]

Ciudad de México, a 16 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-030-2024

Partiendo de un análisis de sitio y su contexto, desde el punto de vista técnico las características reunidas por el predio y su zona de influencia, son acordes y adecuadas para las necesidades requeridas del proyecto presupuesto.³

El proyecto del desarrollo del hotel fomentará la generación de empleo del sector terciario y proveerá actividades complementarias a la zona como son comercio y espacios abiertos, igualmente el proyecto es compatible con los aspectos socioeconómicos al no generar afectación a la población residente, sino que generará beneficios a la población flotante como a los nuevos residentes.⁴

Al respecto, derivado del análisis de la solicitud propuesta, me permito informarle las siguientes observaciones a la iniciativa de reforma señalada:

Primeramente, se consultó el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo (PDDU-MH), derivado de dicha consulta se desprende que al predio de mérito le aplica la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), donde **el uso de suelo para Hotel se encuentra prohibido**. Asimismo, se localiza dentro de **Área de Conservación Patrimonial**.

En este sentido, de la revisión al marco jurídico aplicable, se desprende que en el apartado de "Diagnóstico" del PDDU Miguel Hidalgo vigente, se designa a la colonia San Miguel Chapultepec como zona de uso habitacional,⁵ con viviendas de interés medio que en su mayoría mantienen características homogéneas representativas de las décadas de los 60s y 70s, que se reflejan en su tipología constructiva, alturas, áreas libres y elementos constructivos, que surgieron a través del régimen de fraccionamiento, con restricciones que le dieron su homogeneidad. No obstante, el uso de suelo se ha ido modificando, cambiando con ello la fisonomía de las construcciones, por lo que se hace necesario establecer instrumentos de control que permitan mantener, rescatar y resguardar la imagen urbana de esta zona.⁶

Sobre este punto, la información presentada en la iniciativa analizada es insuficiente y en su mayoría está relacionada con las características de la población que reside en la Alcaldía Miguel Hidalgo, sin que haya una clara vinculación con el beneficio o la necesidad de ofertar el servicio de hotel en la colonia San Miguel Chapultepec.

Además, la colonia San Miguel Chapultepec cuenta con alrededor de 126 elementos catalogados por el INBAL, el INHA y/o la SEDUVI, por lo que con la finalidad de que se preserven sus características físicas, así como sus condiciones artísticas, históricas y patrimoniales, se clasificó como área sujeta a Conservación Patrimonial.⁷

³ *Ibidem*, pág. 8.

⁴ *Ibidem*, pág. 19.

⁵ Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, pág. 21.

⁶ *Ibidem*, pág. 44.

⁷ *Ibidem*, pág. 43.

Ciudad de México, a 16 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-030-2024

No obstante, si bien en la opinión en revisión se indica que el hotel pretendido tendrá 10 suites, lo cierto es que conforme a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08 de febrero de 2011, se establece que para las edificaciones de alojamiento (hoteles y moteles) el área mínima por cuarto es de 7 m², por lo que considerando la superficie de construcción que se pretende destinar para hotel, que es de 693.0 m², se obtiene que se podrían construir **hasta 99.0 cuartos de hotel**, por lo que también se realizó el análisis de consumos para estos valores.

Se utilizaron los mismos valores de ocupación hotelera y densidad de ocupación referidos en párrafos precedentes, por lo que se obtuvo una ocupación diaria de 62.9 habitaciones, con un total de 125.8 huéspedes. Además, se utilizaron los mismos valores para generación de residuos y consumo de agua que en el análisis previo, obteniendo **una generación diaria de 134.7 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 37,740.0 litros de agua.**

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Número de viviendas-habitacionales	Número de usuarios por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Habitacional	4 viviendas	13.6 habitantes	14.56	2,040.0
Hotel (Conforme al proyecto presentado en la iniciativa)	10 habitaciones	12.6 huéspedes	13.49	3,780.0
Hotel (Conforme a los valores de la NTC para el proyecto arquitectónico)	99 habitaciones	125.8 huéspedes	134.7	37,740.0

Al respecto, se advierte que, para el uso de suelo de hotel, considerando los valores de superficie mínima de la NTC para el proyecto arquitectónico, **se podrían generar 825.1% más residuos sólidos y el consumo de agua se incrementaría en un 1,750.0%** comparado con el uso habitacional.

5. Adicionalmente, resulta importante destacar que actualmente se analiza una propuesta de iniciativa de solicitud de cambio de uso del suelo para el predio ubicado en **Gobernador Tiburcio Montiel número 16**, colindante al predio objeto de la presente, en el que se pretende cambiar la zonificación actual (H/3/30/B) por la zonificación **HM/8/30** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), para permitir los usos de suelo de oficinas, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, galería y hotel, en una superficie máxima de construcción de 4,500 m², en un inmueble