

ANUSE



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



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-044-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE



Me refiero al oficio **CCDMX/IL/CDIU/068/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada *DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN "MIGUEL HIDALGO", APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y A LA "FE DE ERRATAS" PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO NO. 181, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11520, CIUDAD DE MÉXICO.*

1. La iniciativa tiene como objeto:

"(...) cambiar el uso de suelo de oficinas a servicios de hospedaje tipo hotel para el predio ubicado en Calz. Gral. Mariano Escobedo, por lo que se requiere la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo (PDDU-MH) actualmente vigente y FE DE ERRATAS al programa, debido a que en dicha publicación de edición al PDDU-MH se prohíbe el aprovechamiento del servicio de hospedaje en la Alcaldía. (...)” Sic.

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

"(...) la pandemia por SARS-CoV-2 cambió, entre otras cosas, el paradigma en el modelo de trabajo y la demanda de servicios del sector terciario que influyeron en la movilidad de la población y la habitabilidad del espacio.

... el experimentar nuevas formas de trabajo generó un modelo híbrido donde las oficinas no son un recurso indispensable para el rendimiento laboral, por el contrario, trabajar desde casa evitando la movilidad, reflejó un mejor desempeño. En cuanto a los servicios, particularmente del sector hotelero y restaurantero, si bien se está recuperando lentamente, por la ubicación del predio ambos son requeridos por la actividad turística y empresarial que predomina en la zona,

Página 1

¹ *Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, p. 7*

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-044-2024

ya que la Col. Granada y Ampliación Granada forma parte de la concentración de servicios y comercio de especialidad, museos y galerías de alcance internacional, así como corporativos y empresas transnacionales que se ubican en la zona de Polanco. No obstante, esta parte de la Ciudad carece de una oferta para hospedaje de tipo hotel, dejando un área de oportunidad que ha aprovechado Airbnb Inc., así como el servicio de hospedaje en otras zonas más lejanas, ocasionando una baja percepción de ingresos por esta actividad.

Reflejado lo anterior en el proyecto Mariano Escobedo, donde parte de sus principios está en el porvenir de la población que haga usos de las instalaciones, así como en crear un complejo donde converjan distintas actividades en miras de ofrecer un modelo de ciudad compartida, [sic] es que se propone cambiar el uso de suelo de oficinas [sic] autorizado por la adición al SAC Granadas al servicio de hospedaje hotel. De esta manera se responde a las tendencias actuales sobre el espacio de trabajo y al mismo tiempo se refuerza el sector turístico y empresarial. (...)”²

“(…) a través de la presente iniciativa se busca el cambio de uso de suelo de oficinas a servicio de hospedaje al solicitar la modificación de la Fe De Erratas al PDDU-MH publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 21 de diciembre de 2008. La solicitud pretende respetar la proporción de mezcla de usos de suelo establecida en el convenio, es decir se conservará el uso de vivienda y comercio, sin embargo, las oficinas pasarán a ser cuartos de hotel para cubrir la demanda de hospedaje derivado de las dinámicas en materia de negocios, turismo y recreación. (...)”³

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CDMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 029_017_02, con una superficie de 2842 m² y le es aplicable la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo para Hoteles se encuentra prohibido.

² Ibidem, p. 8.

³ Ibidem, p. 10.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-044-2024

Información General

Cuenta Catastral: 029_017_02

Dirección

Calle y Número: MARIANO ESCOBEDO GRAL 181
Colonia: GRANADA
Código Postal: 11520
Superficie del Predio: 2842 m2

Ubicación del Predio



"**VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN. NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS.** La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	10	~*	30	0	M(Una vivienda cada 50.0 m2)	19901	57

Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada, que le permite la zonificación HM/15/45/M (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 45% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), con base en la superficie del predio (3,787.76 m²).

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-044-2024

En este sentido, conforme al PDDU 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, asignándose principalmente en el área correspondiente a las colonias Granada y Ampliación Granada.

Cabe destacar que conforme a la tabla de usos de suelo permitidos para la zonificación HM, los usos que pueden ejercerse en el inmueble, pueden ser tan diversos como comercio, servicios, industria e infraestructura, incluso giros considerados de impacto vecinal y zonal.

Esto resulta relevante, toda vez que el predio se ubica en la colonia 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 (...)"⁴

Adicionalmente, en el numeral III, Estrategia de Desarrollo Urbano, apartado Regeneración urbana, el PDDU Miguel Hidalgo menciona una política para evitar la expulsión de la población residente dentro del territorio, planteando varias líneas de acción, una de ellas la de facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo.⁵

Esto lo refuerza el apartado de Fortalecimiento económico, el cual señala que la Delegación (ahora Alcaldía) Miguel Hidalgo, presenta ventajas competitivas inigualables para ser partícipe en el desarrollo económico de la ciudad, toda vez que aloja a los más importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio, recreación, entre otros, con la pretensión de lograr la distribución equilibrada de los satisfactores urbanos, consolidar la posición de la Delegación (hoy Alcaldía) Miguel Hidalgo, como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad, así como fortalecer y diversificar la estructura económica local.⁶

Asimismo, en las Estrategias de Desarrollo Urbano del PDDU 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

⁴ 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, p. 58.

⁵ Ibidem, p. 59.

⁶ Idem.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-044-2024

que ofrezca estabilidad, certidumbre y condiciones favorables a la inversión; particularmente en las Colonias Granada y Ampliación Granada (...).⁷

En este orden de ideas, se advierte que el PDDU Miguel Hidalgo visualizaba a la colonia 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, este uso se establece como prohibido, sin incluir algún argumento o justificación al respecto.

3. Ahora bien, por cuanto hace a los impactos generados por la iniciativa para permitir el uso de suelo de hotel en el predio ubicado en Calzada Mariano Escobedo número 181, colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, se realizó un análisis comparativo entre el uso de suelo de Oficinas y el de Servicios de hospedaje: Hoteles, obteniendo los siguientes resultados:

1. Derivado de la revisión a la Iniciativa objeto de estudio, se desprende que se solicita permitir el uso de servicios de hospedaje: hotel en una superficie de 7,003.23 m² (sin incluir circulaciones ni servicios), distribuido en 13 plantas tipo, con 182 cuartos.

2. Considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 63.6%⁸ se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 115.7 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 2022 fue de 2 huéspedes por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 231.4 huéspedes.⁹

4. Una vez que se obtuvo el número de huéspedes esperados diariamente, se calculó la generación de residuos sólidos (considerando una generación de 1.071 kg por huésped por día)¹⁰ y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 300 litros por huésped por día).¹¹

5. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de hotel se obtuvo una generación diaria de 247.8 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 69,420.0 litros de agua.

⁷ *Ibidem*, p. 61.

⁸ *El Turismo en la Ciudad de México*, Boletín Estadístico Cifras a diciembre de 2023, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

⁹ *Compendio Estadístico 2022 de la Actividad Hotelera*, Secretaría de Turismo (SECTUR)

¹⁰ *Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022*, Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

¹¹ *Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico*, publicada en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* en fecha 08 de febrero de 2011.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-044-2024

6. De manera análoga, para calcular los impactos generados por el uso de suelo para oficinas, se consideró que éstas ocuparían la misma superficie planteada para el hotel, pero tomando en cuenta lo establecido en la Norma Técnica Complementaria (NTC) para el Proyecto Arquitectónico, que en el apartado 2.1 "Dimensiones y características de los locales en las edificaciones" dispone los parámetros para estimar el número de empleados en función de la superficie construida, que en este caso corresponde a la suma de áreas de trabajo en el mismo nivel, por lo que se revisó la Memoria Descriptiva Arquitectónica que forma parte de los Anexos de la Iniciativa en revisión, en la que se señala que el área para hotel, sin incluir circulaciones ni servicios, es de 7,003.23 m² distribuido en 13 plantas tipo (538.71 m² por nivel), rango de superficie al que le corresponde un área mínima por empleado de 6 m² conforme a lo establecido en la citada Norma Técnica, por lo que se obtuvo un total de 1,167.2 empleados.

7. Para el cálculo de generación de residuos sólidos, se consideró el mismo valor que para el uso de hotel (referido en el numeral 4 de la presente opinión); mientras que para el consumo de agua se consideró una dotación de agua potable de 50 litros por empleado por día.¹²

8. Por lo que, para el uso de oficinas se obtuvo una generación diaria de 1,250.0 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 58,360.0 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Superficie utilizada (m ²)	Número de empleados-huéspedes por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Oficinas	7,003.23	1,167.2 empleados	1,250.0	58,360.0
Hotel	7,003.23 (182 habitaciones)	231.4 huéspedes	247.8	69,420.0

Por lo que, se advierte que para el uso de hotel se incrementaría el consumo de agua en un 18.9%.

¹² Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011.
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-044-2024

Adicionalmente, es importante señalar que en la Iniciativa ciudadana en revisión, se manifestó que el predio de mérito cuenta con Convenio de Concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, el cual establece lineamientos específicos en diversas materias, incluyendo el consumo eficiente de agua, por lo que el proyecto constructivo deberá acreditar ser eficiente para el consumo de agua, con soluciones y equipos que logren reducir en un 20% la demanda de agua,¹³ por lo que se advierte que al cumplir con esta obligación, el hotel no incrementaría el consumo de agua respecto al uso de oficinas, aunado a que generaría 80.1% menos residuos sólidos y conforme a la Iniciativa presentada, se contará con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, que permitiría reutilizar el agua recolectada para el riego y mantenimiento de las áreas verdes o ajardinadas.¹⁴

Cabe señalar que, si bien en la opinión en revisión se indica que el hotel pretendido tendrá 182 habitaciones, lo cierto es que conforme a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México 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 de la Torre que se pretende destinar para hotel, sin incluir circulaciones ni servicios, que es de 7,003.23 m² distribuido en 13 plantas tipo (538.71 m² por nivel), se obtiene que se podrían construir hasta 1,000.4 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 636.2 habitaciones, con un total de 1,272.4 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 1,362.7 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 381,720.0 litros de agua.

4. Asimismo, a efecto de tener una referencia respecto a la generación de residuos y el consumo de agua de un uso de suelo actualmente permitido en la zonificación aplicable al predio de mérito, pero con un alto impacto, también se analizó un escenario para hospital, obteniendo los siguientes resultados:

- 1 Se consideró la misma superficie que para oficinas y hotel (7,003.23 m²), por lo que de conformidad con la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, que dispone que para edificaciones destinadas a hospitales y centros de salud, se requieren mínimo 7.30 m²/cama, cuando se trata de cuartos de encamados individuales, se obtienen 959.3 camas.

¹³ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, pág. 77.

¹⁴ *Ibidem*, p. 39.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-044-2024

- 2 Considerando un índice de ocupación del 80%¹⁵, da como resultado 767.4 camas; asimismo, utilizando un valor de generación de residuos de 2 kg/cama/día¹⁶, valor correspondiente al tipo de instalación para hospital, se obtienen **1,534.8 kg/cama/día**.
- 3 Además, para obtener el consumo de agua se utilizó un valor de 800 litros/cama/día,¹⁷ dando como resultado **613,920.0 litros/cama/día**.

Al respecto, se obtienen los siguientes resultados:

Uso de suelo	Superficie-Habitaciones	Número de usuarios por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Oficinas	7,003.23 m ²	1,167.2 empleados	1,250.0	58,360.0
Hotel (Conforme al proyecto presentando en la Iniciativa)	7,003.23 m ² (182 habitaciones)	231.4 huéspedes	247.8	69,420.0
Hotel (Conforme a los valores de la NTC para el proyecto arquitectónico)	7,003.23 m ² (1,000.4 habitaciones)	1,272.4 huéspedes	1,362.7	381,720.0
Hospital	7,003.23 m ²	959.3 camas (pacientes)	1,534.8	613,920.0

Al respecto, se advierte que si bien para el uso de suelo de hotel, considerando los valores de superficie mínima de la NTC para el proyecto arquitectónico, se generarían 9.0% más residuos sólidos y el consumo de agua se incrementaría en un 554.0% comparado con el uso permitido para oficinas, lo cierto es que en la zonificación actual (HM), también se permiten otros usos de mayor impacto, como el de hospital, el cual generaría **22.7% más residuos sólidos** que las oficinas, aunado a que el **consumo de agua se incrementaría en un 951.9%**.

¹⁵ Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), 2018.

¹⁶ Panorama de la generación y manejo de residuos sólidos y médicos durante la emergencia sanitaria por COVID-19, Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (INECC), 2020.

¹⁷ Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011.



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



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-044-2024

De lo anterior se desprende que el uso de suelo para hotel no generaría mayores impactos, aunado a que, como se ha analizado previamente, el proyecto presentado en la iniciativa generaría menos residuos sólidos y, si se da cumplimiento a los lineamientos específicos establecidos en el Convenio de Concertación para acreditar la integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, no se incrementaría el consumo de agua.

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, 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 son suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/LBE/JCML

