



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

Asure

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



Ciudad de México, a 22 de mayo de 2024.
PAOT-05-300/100-082-2024

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 CDDMX/IIL/CDIU/0231/2024 a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la *Iniciativa con proyecto denominada INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA COLONIA CUAUHTÉMOC APROBADO Y PUBLICADO EL 27 DE ENERO DE 1994, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, Y PUBLICADO EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 Y AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC EXCLUSIVAMENTE PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE RÍO MARNE NO. 24, COLONIA CUAUHTÉMOC, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CP 06500, CIUDAD DE MÉXICO.*

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

1. La iniciativa tiene como descripción del proyecto el siguiente:

"...Se busca promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Cuauhtémoc" (Gaceta Oficial de la Federación del día 27 de enero de 1994) que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, con objeto de modificar el Uso de Suelo del predio ubicado en calle Río Marne No. 24, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. Código postal 06500, que actualmente es Habitacional con comercio solo en Planta Baja, altura 6 niveles o 18 mts, 20% de área libre, para permitir el uso de suelo: Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas y/o Servicios turísticos con comercio en planta baja, posibilitando el uso de suites, 8 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, con una superficie máxima de construcción conforme a dicha zonificación de 2,016.00 metros cuadrados; donde el uso de suelo pretendido para el proyecto se encuentra permitido dentro de la tabla de usos del propio Programa Parcial."

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató que al predio en estudio, le corresponde una zonificación HC/3/50/R, Habitacional con comercio solo en planta baja, 6 niveles o 18 mts, 20% de área libre, y 1496 de superficie máxima de construcción.

COMISIÓN DE DESARROLLO E
INFRAESTRUCTURA
URBANA

72 MAY 2024

Recibido: *Diciembre*

Hora: *11:00*

Iniciativa Ciudadana pág. 2

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

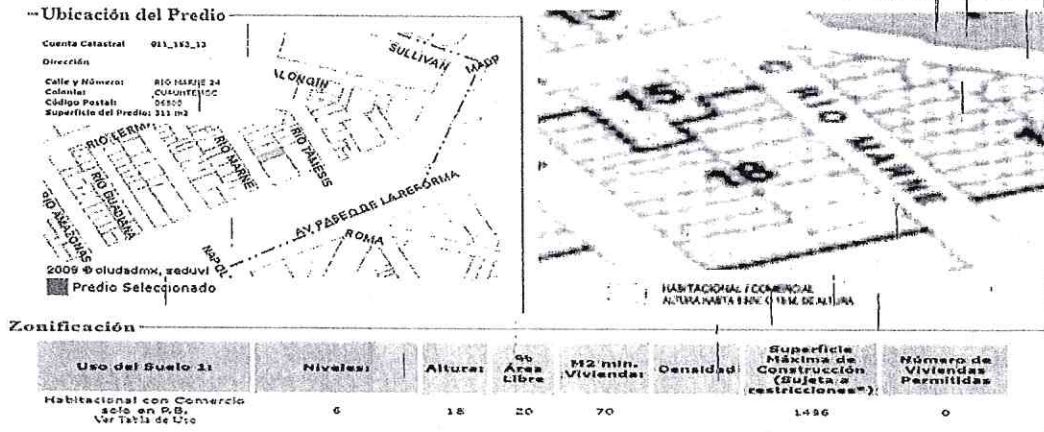


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 22 de mayo de 2024.
PAOT-05-300/100-082-2024



3. De conformidad con la normatividad aplicable al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican las Normas Particulares de Ordenación para Áreas Libres de Construcción y Densidad Habitacional, considerando para ello la superficie del predio de 315.00 m² y se realiza la comparativa de las densidades con la zonificación secundaria aplicable y lo solicitado por la iniciativa, lo que resulta en lo siguiente:

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación aplicable actual HC/6 niveles o 18m/20/70m ² mínimos de vivienda		Superficies constructivas de conformidad con la zonificación propuesta Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas y/o Servicios turísticos con comercio en planta baja, para el uso de suites, 8 niveles máximos de construcción, 20% de área libre	
Superficie del predio	315 m ²	Superficie del predio	315 m ²
Desplante (80%)	252 m ²	Desplante (80%)	252 m ²
Área Libre (20%)	63 m ²	Área Libre (20%)	63 m ²
Superficie máxima de construcción	1,512 m ²	Superficie máxima de construcción	2,016 m ²

Ahora bien, se analizan comparativamente las superficies conforme la zonificación secundaria actual y la zonificación propuesta considerando la superficie de construcción correspondiente al proyecto de 1,772.22 m².

Adicionalmente, de conformidad con lo establecido en la TABLA 2.1 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño Arquitectónico, para el uso de alojamiento para cuartos de hoteles y moteles, el área mínima corresponde a 7.00 m²; lo que aplicado a la superficie del proyecto resulta en un total de 249.20 habitaciones, lo que también se incluye en la comparativa.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 22 de mayo de 2024.
PAOT-05-300/100-082-2024

Asimismo, al encontrarse permitido el comercio en planta baja en la zonificación actual, no se tomará en cuenta la superficie destinada a dicho uso para calcular los impactos derivados de la iniciativa en comento, ya que los mismos, están contemplados en la zonificación vigente. Por lo que se considera para el cálculo de los gastos y consumos las superficies destinadas a vivienda y hotel pues es la modificación solicitada en la presente iniciativa.

- Para el desarrollo de la presente opinión y con la finalidad de hacer un comparativo de los impactos en la generación de residuos y el consumo de agua, éstos se calculan para la zonificación actual (18 viviendas); el proyecto propuesto con 59 suites; y la zonificación propuesta, considerando la superficie de construcción correspondiente al proyecto (1,772.22 m² menos la superficie para comercio que corresponde a 27.8 m², lo que resulta en 1,744.42 m²) con 249.20 habitaciones de hotel.

	Zonificación actual	Proyecto propuesto	Número de habitaciones conforme a NTC respecto a la superficie del proyecto propuesto
Superficie del predio	315 m ²	315 m ²	315 m ²
Superficie total de construcción	1,512 m ²	1,772.22 m ²	1,772.22 m ²
Área para comercio en planta baja	252 m ²	27.80 m ²	27.80 m ²
Viviendas permitidas	18	-----	-----
Suites/habitaciones	No aplica	59	249.20

- En todos los casos, la superficie destinada para vivienda o suites/habitaciones, según sea el caso, se define a partir de la superficie destinada al proyecto a la que se le restó la superficie de comercio:

Zonificación actual HC/6 niveles o 18m/20/70m ² mínimos de vivienda	
Superficie de construcción destinada a vivienda	1,260 m ²
Superficie de construcción destinada a comercio en planta baja	252 m ²
Proyecto propuesto	
Superficie de construcción destinada a 59 suites	1,744.42 m ²
Superficie de construcción destinada a comercio en planta baja	27.80 m ²
249.20 habitaciones conforme a NTC respecto a la superficie del proyecto propuesto	
Superficie de construcción destinada a 249 habitaciones de hotel	1,744.42 m ²
Superficie de construcción destinada a comercio en planta baja	27.80 m ²

- En razón de lo anterior se hace el comparativo entre los impactos generados por la iniciativa para la zonificación vigente aplicable HC/6 niveles o 18m/20/70m² mínimos de vivienda (18 viviendas) en

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 22 de mayo de 2024.
PAOT-05-300/100-082-2024

1,260 m², la modificación de uso del suelo del proyecto propuesto consistente en 59 suites en 1,744.42 m²; y la simulación del escenario con el número de habitaciones conforme a NTC respecto a la superficie del proyecto propuesto que corresponde a 1,744.42 m², con lo que se calcula lo siguiente:

Para la zonificación actual **HC/6 niveles o 18m/20/70m² mínimos de vivienda:**

1. La superficie destinada para vivienda, como se señaló con anterioridad, resulta en 1,260 m² de la superficie de construcción.
2. De conformidad con la Norma Particular de Ordenación para Densidad Habitacional establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc, el número de viviendas se determinará en función del volumen de construcción y la superficie de vivienda que deberá ser mínimo de 70 m²; lo que aplicado al supuesto objeto de análisis resulta en un total de **18 viviendas**.
3. Considerando los datos del índice de número de habitantes por vivienda de 3.4 (encuesta intercensal 2015, Instituto Nacional de Estadística y Geografía), aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de **61.2 habitantes**.
4. Considerando el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de habitantes X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de habitantes X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).
5. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, **para el uso de vivienda, se obtuvo una generación diaria de 65.54 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 9,180 litros de agua.**

Para el proyecto propuesto de **59 suites:**

1. De la iniciativa para el predio ubicado en calle Río Marne número 24, se desprende que se proyecta la construcción de 59 suites.
2. Considerando los datos del índice de ocupación hotelera del 63.6% (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2022), aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de 37.52 suites.
3. De conformidad con datos del índice de la densidad de ocupación es de 2.0 (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2021), lo que aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de 75.04 huéspedes.
4. Considerando el número de huéspedes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de huéspedes X 1.071 kg/día/huésped (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de huéspedes X 300 l/día/huésped (NTC para Proyecto Arquitectónico).
5. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, **para 75.04 huéspedes, se obtuvo una generación diaria de 80.36 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 22,512 litros de agua.**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 22 de mayo de 2024.
PAOT-05-300/100-082-2024

Para **249.20** habitaciones conforme a NTC respecto a la superficie del proyecto propuesto:

1. La superficie destinada para hotel en 1,744.42 m².
2. De conformidad con lo establecido en la TABLA 2.1 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño Arquitectónico, para el uso de "alojamiento" para cuartos de hoteles y moteles, el área mínima corresponde a 7.00 m²; lo que aplicado al supuesto objeto de análisis resulta en un total de 249.20 habitaciones.
3. Considerando los datos del índice de ocupación hotelera del 63.6% (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2022), aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de 158.49 suites.
4. De conformidad con datos del índice la densidad de ocupación es de 2.0 (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2021), lo que aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de 316.99 huéspedes.
5. Considerando el número de huéspedes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de huéspedes X 1.071 kg/día/huésped (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de huéspedes X 300 l/día/huésped (NTC para Proyecto Arquitectónico).
6. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, **para 316.99 huéspedes se obtuvo una generación diaria de 339.49 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 95,095.81 litros de agua.**

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Superficie	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Zonificación aplicable: HC/6 niveles o 18m/20/70m² mínimos de vivienda			
Vivienda	1,260 m ²	65.54 kg	9,180 litros
Proyecto propuesto para 59 suites en 1,744.42 m²			
Suites	1,744.42 m ²	80.36 kg	22,512 litros
Número de habitaciones conforme a NTC respecto a la superficie del proyecto propuesto 1,744.42 m²			
Habitaciones de hotel	1,744.42 m ²	339.49 kg	95,095.81 litros

7. Al respecto, el proyecto que se propone en la iniciativa para Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas y/o Servicios turísticos con comercio en planta baja, posibilitando el uso de suites, 8 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, que se analiza, es mayor en 13,332 litros en el consumo de agua y 14.82 kg en la generación de residuos al día, al compararlo con el uso de suelo que se encuentra permitido en la zonificación actualmente vigente.

De la misma manera, al comparar el número de habitaciones conforme a NTC respecto a la superficie del proyecto propuesto para el uso de alojamiento para cuartos de hoteles y moteles, éste es mayor en 85,915.81 litros de agua y 273.95 kg en la generación de residuos al día, que el uso de suelo permitido actualmente.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 22 de mayo de 2024.

PAOT-05-300/100-082-2024

Finalmente, no pasa desapercibido que de conformidad con los usos del suelo solicitados en la iniciativa, se incluye el uso de suelo Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas, mismos que de la revisión de las documentales del proyecto propuesto no se destina alguna superficie para esos usos del suelo referidos, lo que podría suponerse como una etapa posterior del proyecto para lo que también habría que señalar las superficies a destinar si fuera el caso, para poder contemplarse de manera integral en los impactos a considerar.

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 insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JAFC/BE/MMRR