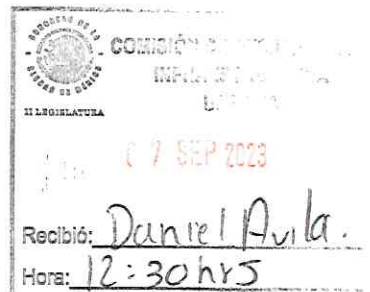


Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-107-2023

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/III/CDIU/0857/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada **SOLICITUD DE INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC VIGENTE, PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE MARSELLA 70, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN ESTA CIUDAD.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

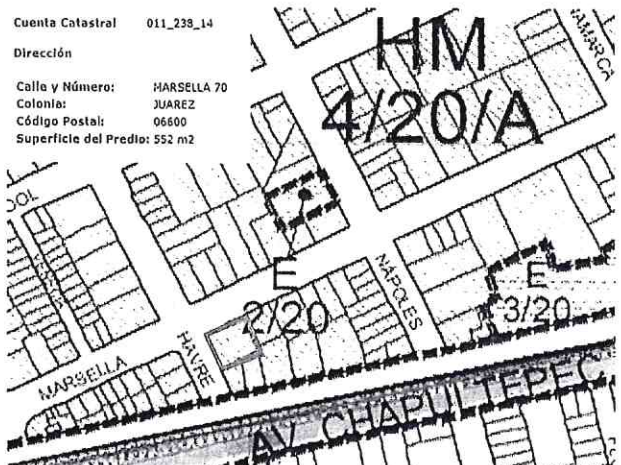
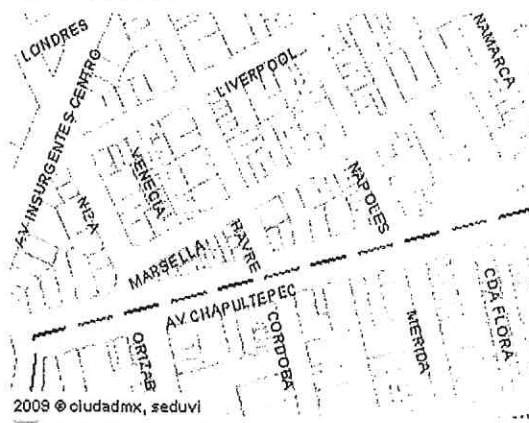
Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre del 2008, así como el Plano E-3 que forma parte del Programa en cuestión en su parte conducente al predio ubicado en la calle de Marsella 70, Colonia Juárez Alcaldía Cuauhtémoc, en esta Ciudad de México, cuya zonificación actual es la de HM (habitacional mixto (HM4-20-A), para pasarla a HM/5/13.62 con uso de suelo de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en una superficie a ocupar de 2,457.50 metros cuadrados dentro de una superficie de construcción de 2108.71 metros cuadrados.

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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre del 2008 así como el Plano E-3 que forma parte del Programa, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la cuenta catastral **011_238_14**, tiene una superficie de **552m²** y le es aplicable la zonificación **HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, Densidad A (1 vivienda cada 33.0 m² de terreno, superficie máxima de construcción (Sujeta a restricciones *) 1769 m, Numero de Viviendas Permitidas 17.), además de que es un inmueble que se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-107-2023

Ubicación del Predio



Cuenta Catastral: 011_238_14
Dirección:
Calle y Número: MARSELLA 70
Colonia: JUAREZ
Código Postal: 06600
Superficie del Predio: 552 m²

2008 © ciudadmx, seduvi
Predio Seleccionado
Zonificación

| Uso del Suelo 1: | Niveles: | Altura: | % Área Libre | M2 mín. Viviendas: | Densidad | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas |
|--|----------|---------|--------------|--------------------|---|---|--------------------------------|
| Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso | 4 | .. | 20 | 0 | A(1 Viv C/33.0 m ² de terreno) | 1769 | 17 |

Normas por Ordenación:

Actuación
inf. de la Norma: Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Sitios Patrimoniales
inf. de la Norma Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.
Características Patrimoniales:
Niveles de protección: No aplica
Zona Histórica: No aplica

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC

SUELO URBANO

- HC: Hospedaje con cocina y baño
- HO: Hospedaje sin cocina y baño
- HM: Hospedaje mixto**
- EA: Establecimiento
- CB: Comercio

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia a partir de diversos argumentos, señalando principalmente que el cambio de uso de suelo que permita los servicios de Hospedaje traerá una derrama económica y oferta laboral en la zona, no obstante, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, establece dentro de los Usos Sujetos a Regulación Específica que en el sector oriente de la Colonia Juárez se prohíben diversos usos, entre los cuales se encuentra el de Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías; Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues, lo cual se contrapone a los argumentos vertidos, a saber:




Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-107-2023

(...) con el fin de favorecer la atracción de empresas, promoviendo al desarrollo económico, por medio de un proyecto como el que se propone, se promueve una densidad económica elevada, que evidentemente se asocia a un aprovechamiento óptimo del suelo, con repercusiones importantes en i) la reducción de costos de transporte y energía; ii) la generación de ambientes propicios para la innovación, y iii) la reducción de costos de transacción debido a la proximidad geográfica entre empresas y proveedores. Actualmente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2008 de la alcaldía Cuauhtémoc, dejó fuera de la Colonia Juárez el uso de suelo de Servicios de Hospedaje, por lo actualmente existen, como se mencionó anteriormente, servicios hoteleros insuficientes.

(...) la Colonia Juárez es abandonada por los visitantes los fines de semana y días festivos. La zona cuenta con una variedad de oferta turística que no logra atraer viajes nacionales ni internacionales, dado que no tiene una zona hotelera y comercial cercana. El hotel que se está proponiendo podría traer un mayor flujo de personas nacionales, como internacionales y detonar la actividad económica durante los fines de semana. Adicionalmente el uso hotelero y restaurantero, puede brindar una derrama económica positiva en la zona.

*Lo anterior generaría que estos visitantes impulsen la actividad económica local, al tener todas las facilidades dentro de un radio de 6 cuadras (...) el hotel generaría empleos permanentes en la zona. Se estima que el hotel y el restaurante tengan aproximadamente 80 empleados, distribuidos entre personal administrativo y de mantenimiento en diferentes turnos.
(...)"*

4. Ahora bien, resulta necesario señalar que el predio de referencia cuenta con superficie de 529 m², en el que se desplanta un inmueble con 5 niveles de altura, 72.06 m² de área libre, 456.94 m² de superficie de desplante y 2,108.71m² de superficie de construcción, en el que, de conformidad con la normatividad aplicable, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican las Normas Generales de Ordenación 1 y 11, de lo que se obtiene lo siguiente:



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-107-2023

| Zonificación vigente | Densidades permitidas | | |
|--|---|--------------------------------------|---|
| HM 4/20/A (Habitacional mixto, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m ²) | Superficie del predio: 529 m ² | | |
| | 105.8 m ² (área libre 20%) | 423.2 m ² (desplante 80%) | 1692.8 m ² (superficie máxima de construcción) |

Por su parte, la propuesta pretende un proyecto con zonificación HM 5/13.62 (Habitacional Mixto, 5 niveles de construcción, 13.62% de área libre) con uso de hotel con 35 habitaciones y 2 restaurantes en una superficie de 542.2 m², conservando las mismas densidades e intensidades de construcción.

Por lo que, con el fin de observar los impactos generados por la iniciativa para modificación de uso del suelo, se realizó un comparativo de la propuesta de uso de suelo para vivienda considerando para ello 16 viviendas de conformidad con la zonificación HM 4/20/A y el uso de suelo para hotel con 35 habitaciones y 2 restaurantes ocupando una superficie de 542.2 m² de conformidad con la propuesta, considerando que:

1. En la memoria descriptiva del proyecto de arquitectura, se contempla un predio con 529 m² de superficie y 4 niveles para uso habitacional, con densidad Alta, es decir 1 vivienda cada 33 m² de superficie de terreno, por lo que se obtiene un total de **16 viviendas**.
2. De conformidad con datos del índice de habitantes por vivienda correspondiente a 3.4 (Encuesta Intercensal 2015, INEGI), aplicado al proyecto de análisis resulta en un total de 54.4 habitantes
3. El número de habitantes, se calculó la generación de residuos sólidos = No. usuarios X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. Usuarios X 150 L/día/hab (SACMEX, 2022).
4. Los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para las 16 viviendas se obtuvo una generación diaria de 58.2624 kg de residuos sólidos y un consumo de 8,160 litros de agua diarios.

Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-107-2023

| Uso Actual | | | |
|--|--------------|-------------------|----------------|
| Datos (Fuente: Memoria Descriptiva) | | | |
| 5 | niveles | | |
| $\text{Núm viviendas} = \frac{\text{Superficie de terreno}}{\text{Literal}} = \frac{529 \text{ m}^2}{33} = 16$ | | | |
| Núm. Viviendas | | 16 | |
| $\text{Núm. habitantes} = \text{Núm. viviendas} * 3.4 = 16 * 3.4 = 54.4$ | | | |
| Habitantes por vivienda (Encuesta Intercensal 2015, INEGI) | 3.4 | habitantes | 54.4 |
| $\text{Generación de residuos} = \text{Núm. habitantes} * 1.071 = 54.4 * 1.071 = 58.2624$ | | | |
| Generación de residuos (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) | 1.071 | kg/día/hab | 58.2624 |
| $\text{Consumo de agua} = \text{Núm. habitantes} * 150 = 54.4 * 150 = 8160$ | | | |
| Consumo de agua (SACMEX, 2022) | 150 | L/día/hab | 8160 |

5. Para la modificación propuesta consistente en un edificio para uso de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas con 5 niveles de altura, en el que se contemplan 35 habitaciones y 2 restaurantes que en conjunto ocuparán una superficie de 542.2 m², se tiene que los impactos generados será la suma de los impactos obtenidos por cada uno de los usos solicitados, como a continuación se muestra:

▪ **Hotel**

1. De la memoria descriptiva arquitectónica que forma parte de la iniciativa ciudadana para la modificación de uso de suelo se desprende la construcción de un hotel con un total de 35 habitaciones.
2. Considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 56.5% (de conformidad con datos del año 2022 de la Secretaría de Turismo), se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 19.775 habitaciones bajo esta premisa.
3. Considerando el número de huéspedes esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Ocupación diaria Huesp. X 1.071 kg/día/huesp. (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. Ocupación diaria Huesp*380 L/día/hab (SACMEX, 2022).

Por lo que para el uso de hotel con 35 habitaciones se generarían diariamente 33.88 kg de residuos sólidos y se consumirían 12023.2 litros de agua diarios.

Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-107-2023

| Proyecto (Hotel) | | | |
|---|--------------|----------------------|-----------------|
| Datos (Fuente: Memoria Descriptiva) | | | |
| Núm de habitaciones | 35 | | |
| <i>Ocupación hotelera = Núm. habitaciones * 56.5% = 35 * 56.5% = 19.775</i> | | | |
| Ocupación hotelera (Secretaría de Turismo, 2022) | 56.5 | % | 19.775 |
| <i>Núm. huéspedes = Ocupación hotelera * 1.6 = 19.775 * 1.6 = 31.64</i> | | | |
| Núm. Huéspedes (Secretaría de Turismo, 2021) | 1.6 | densidad | 31.64 |
| <i>Generación de residuos = Núm. huéspedes * 1.071 = 31.64 * 1.071 = 33.88644</i> | | | |
| Generación de residuos (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) | 1.071 | kg/día/hab | 33.88644 |
| <i>Consumo de agua = Núm. huéspedes * 380 = 31.64 * 380 = 12023.2</i> | | | |
| Consumo de agua (SACMEX, 2022) | 380 | L/día/huesped | 12023.2 |

▪ **Restaurante**

1. De la memoria descriptiva arquitectónica que forma parte de la iniciativa ciudadana para la modificación de uso de suelo se desprende la construcción de dos restaurantes en una superficie total a ocupar de 542.2 m².
2. Considerando el índice de comensales por metro cuadrado de la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico, se determinó que en la superficie a ocupar por el restaurante podría contarse con hasta 387.28 comensales bajo esta premisa.
3. Considerando el número de comensales esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. comensales X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. comensales * 12 L/día/com (NTC Proyecto arquitectónico, 2011).

Por lo que para el uso de restaurante a ejercerse en 542.2 m² se generarían diariamente 414.78 kg de residuos sólidos y se consumirían 4647.43 L de agua.

Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-107-2023

| Proyecto (Restaurante) | | | |
|--|-------|---------------------------|-----------|
| Datos (Fuente: Memoria Descriptiva) | | | |
| Superficie del proyecto | 542.2 | m ² | |
| $\text{Núm. comensales} = \frac{\text{Superficie del proyecto}}{1.4} = \frac{542.2 \text{ m}^2}{1.4} = 387.28$ | | | |
| Núm. Comensales | 1.4 | comensales/m ² | 387.28571 |
| $\text{Generación de residuos} = \text{Núm. comensales} * 1.071 = 387.28 * 1.071 = 414.783$ | | | |
| Generación de residuos (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) | 1.071 | kg/día/hab | 414.783 |
| $\text{Consumo de agua} = \text{Núm. comensales} * 12 = 387.28 * 12 = 4647.428$ | | | |
| Consumo de agua (NTC Proyecto arquitectónico, 2011) | 12 | L/día/hab | 4647.4286 |

De manera que considerando los resultados obtenidos de cada uno de los usos pretendidos (hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas), se tiene que el total de los impactos acumulados equivale a la suma de cada uno de los usos, como se muestra a continuación:

Generación total de residuos = 33.88+414.783 =448.66 kg/día
Consumo total de agua =12023.2+4647.43= 16670.63L/día

| Uso | Comparativa | |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|
| | Residuos | Consumo de agua |
| | Kg/día | L/día |
| Habitacional (Uso Actual) | 58.2624 | 8160 |
| Hotel y Restaurante (Uso pretendido) | 448.66944 | 16670.62857 |
| Diferencia | 390.40704 | 8510.628571 |

Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-107-2023

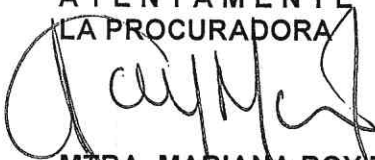
Dicho lo anterior y considerando los impactos generados por cada uno de los usos solicitados resulta que el incremento en la generación de residuos por el uso conjunto corresponde a **7.7 veces la generación actual de residuos y en lo relativo al consumo de agua el incremento se traduce en 2 veces el consumo actual**, generando así un impacto considerable para la zona.

6. Asimismo, resulta importante señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establece que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano; **siendo obligatoria su exacta observancia. De esta forma, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, actualmente aplicable en la Alcaldía Cuauhtémoc, dispone la aplicación de la Norma General de Ordenación 4, Áreas de Conservación Patrimonial, caracterizándolos como perímetros donde le aplican normas y restricciones específicas con el fin de salvaguardar, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico, y como se mencionó previamente el inmueble objeto de análisis se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. Por lo que actualmente no se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.**

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



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/BE/MCB



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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS