

Acuse



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



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.

PAOT-05-300/100-108-2023

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA

RECIBIÓ: Daniel Avila

HORA: 12:30 hs

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/0576/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada *INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC"*, PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (NO. 262 TOMO II) EL DÍA 15 DE FEBRERO DE 2018, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN **AVENIDA MÉXICO NÚMERO 121, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

"(...)la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal COLONIA HIPÓDROMO, publicado el 15 de septiembre de 2000 que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que la zonificación aplicable al predio ubicado en Avenida México N°121, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel."

Página 1

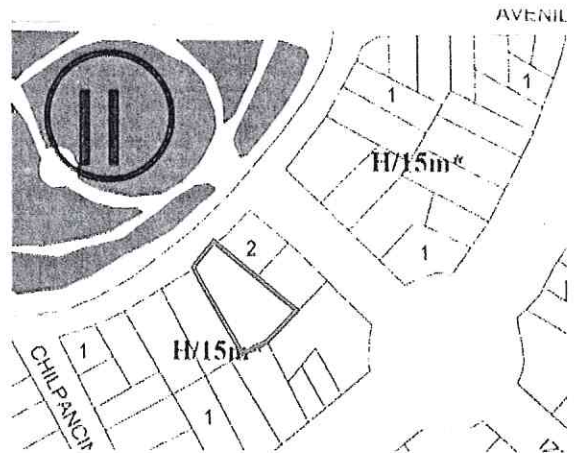


Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-108-2023

- 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 Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc publicado el 15 de septiembre de 2000, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la cuenta catastral **027_166_19** tiene una superficie de **714 m²** y le es aplicable la **zonificación Habitacional, 15 metros de altura, 22.5% de Área Libre, 90m² por vivienda**, además se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes; y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial (Avenida México 123).

Ubicación del Predio

Cuenta Catastral: 027_166_19
Dirección:
Calle y Número: AVENIDA MEXICO 121
Colonia: HIPODROMO
Código Postal: 05100
Superficie del Predio: 714 m²



2008 © ciudadmx, seduvi
Predio Seleccionado

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. Ver Tabla de Uso	0	15	22.5	90		0	0

Normas por Ordenación:

Actuación

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

Características Patrimoniales:
Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

Niveles de protección:	Zona Histórica
No aplica	No aplica

SIMBOLOGÍA

SUELO URBANO	
H	HABITACIONAL
HC	HABITACIONAL CON SERVICIOS
HD	HABITACIONAL DENSIFICADO CON SERVICIOS
HM	HABITACIONAL MEDIO DENSIFICADO
HCS	HABITACIONAL CON SERVICIOS
E	ESPACIO PÚBLICO
EA	ESPACIO PÚBLICO
①	SITIOS
1	ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL
2	ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL
3	ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-108-2023

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia a partir de diversos argumentos, señalando principalmente que (...) con la finalidad de que en el predio con superficie de 718.09 m² pueda desarrollarse un proyecto destinado a hotel y usos complementarios al hotel, respetando los parámetros que establece la Zonificación permitida que es H/15 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 22.5 % de área Libre mínima) Superficie Máxima de Construcción: 2,782.60 m², de la cual, 1,805.53 m² serán destinados al uso de hotel, con las siguientes condicionantes:

- a) Los usos específicos de los locales comerciales que se incluyan como servicios complementarios al hotel, serán únicamente los usos permitidos en la Tabla de Usos del Suelo asignado por el presente decreto, correspondientes a la zonificación Habitacional Mixto.
- b) Cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico en materia de estacionamiento y todas las demás disposiciones normativas aplicables.
- c) Cumplir con las demás disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente y las Normas Generales de Ordenación aplicables, principalmente en materia de Impacto urbano.

Asimismo, la iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...)

Las características urbanas de la colonia Hipódromo han variado en los últimos años con motivo de la modernización de toda la infraestructura de movilidad, principalmente con la inserción de las líneas 1 y 2 del Metrobús que corren sobre las avenidas Insurgentes y Benjamín Franklin respectivamente, además del programa de revitalización y recuperación del espacio público, donde el parque México, plazoletas y glorietas ubicadas en los circuitos de las Avenidas México y Ámsterdam tuvieron una reapropiación por parte de los habitantes de la zona sobre todo en la temporada más restrictiva de la pandemia por COVID-19, donde el espacio público y las nuevas formas de apropiación de los espacios públicos para sustituir actividades que en su momento se desempeñaban en espacios cerrados, permitió diversificar la oferta de productos y servicios que se complementan armónicamente con los usos mixtos localizados en los corredores que la limitan.

*Esta evolución ha basado su desarrollo en el potencial constructivo que le ha asignado el Programa Parcial para la colonia Hipódromo, vigente los últimos 22 años, que si bien, en términos generales al igual que el Programa Delegacional promueven la consolidación de zonas subutilizadas en toda la Alcaldía y asigna a los corredores urbanos y zona sureste de la Colonia Hipódromo la zonificación **HM** (habitacional mixto), la variedad de usos y el potencial de construcción con más posibilidades queda reservada únicamente a los corredores urbanos.*

Lo anterior sirve como referente para mencionar que en el caso del predio objeto de análisis la zonificación aplicable es H (habitacional), sin embargo, la cercanía con los demás sectores de la



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-108-2023

colonia Hipódromo donde le aplica zonificación **HM**, así como los corredores urbanos aledaños ha generado que los usos se diversificaran en función principalmente de los requerimientos en materia de servicios para la zona.
(...)"

4. La zonificación propuesta por la iniciativa de decreto corresponde a HM (Habitacional Mixto); ejecutando el proyecto de un hotel y usos complementarios al hotel; sin embargo, lo anterior se contrapone a lo establecido en la Tabla 22. "Tabla de compatibilidad de usos del suelo" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, a saber:

Tabla 22. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

USO PERMITIDO		<input type="checkbox"/>							
USO PROHIBIDO		<input type="checkbox"/>							
<p>Notas:</p> <p>1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.</p> <p>2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>3. Alojamiento y desayuno se refiere a la modalidad internacionalmente conocida como bed & breakfast (B&B), consistente en brindar habitación temporal con servicio de desayuno a precios sensiblemente menores a los de un hotel.</p> <p>* Uso permitido únicamente en inmuebles catalogadas con Valor Relevante Sin Alterar, Valor Relevante Alterado y Valor Ambiental.</p> <p>** Uso permitido únicamente en lotes mayores a 1,000 m²</p>									
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO			H	HC	HO	HM	HCS	E	EA
SERVICIOS		Centros comerciales y servicios para comercios							
		Lienzos charros y clubes campestres							
		Centros deportivos							
	DEPORTES Y RECREACION	Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas							
		taurinas y campos de tiro							
		Boliches, billares y pistas de patinaje							
	ALOJAMIENTO	Hoteles, moteles							
		Albergues, Alojamiento y desayuno	*	*	*	*	*	*	*
	POLICIA	Garitas y casetas de vigilancia							
		Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía							

De lo anterior se desprende que en el uso de suelo Habitacional Mixto, únicamente se encuentra permitido el uso de suelo para "Albergues, Alojamiento y desayuno", el cual se refiere a: "(...) a la modalidad internacionalmente conocida como bed & breakfast (B&B), consistente en brindar habitación temporal con servicio de desayuno a precios sensiblemente menores a los de un hotel. (...)", lo cual no es homologable al uso de suelo **Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel** propuesto en la presente iniciativa.

[Handwritten signature]



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-108-2023

Dicho lo anterior, es necesario señalar que el “Alojamiento y desayuno” (B&B), surgió como una alternativa a los hoteles y se presta básicamente en inmuebles con un número pequeño de habitaciones, proporcionando alojamiento a un número reducido de huéspedes y en general servicios limitados, por lo que no generan grandes impactos en las zonas en las que se ofrecen estos servicios. Situación contraria Lo anterior, resulta ser contrario a los servicios de “Hotel”, los cuales generan mayores impactos al contar con un mayor número de habitaciones y servicios; resultando así un impacto mayor en la zona donde se ubica, en este sentido la zona en la que se encuentra el predio objeto de análisis no cuenta con la vocación para este tipo de servicios.

5. Ahora bien, la presente iniciativa señalo como un condicionante para el proyecto que “(...) *Los usos específicos de los locales comerciales que se incluyan como servicios complementarios al hotel, serán únicamente los usos permitidos en la Tabla de Usos del Suelo asignado por el presente decreto, correspondientes a la zonificación Habitacional Mixto (...)*”, no obstante, dentro de la iniciativa o en los documentos anexos a la misma, no se especifica cuáles serán los usos complementarios al uso de hotel o las superficies en los que dichos usos se desarrollarán, lo cual imposibilita tener una certeza de los impactos reales que generaría el proyecto dentro de la zona en que se ubica el predio de referencia.

En ese sentido, al únicamente contar con los datos de uso de suelo para Hotel, se realizó un comparativo de los impactos generados respecto al consumo de agua potable y generación de residuos sólidos urbanos considerando el uso de suelo actual (Habitacional) y el uso de suelo para Hotel, a saber:

De la memoria descriptiva arquitectónica que forma parte de la iniciativa se desprende la operación de un hotel, con 25 habitaciones por lo que:

1. 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 14.125 habitaciones, esto multiplicado por la densidad de ocupación de 1.6 (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2021), da como resultado un número de huéspedes de 22.6 huéspedes.
2. Considerando el número de huéspedes esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Ocupación diaria Huesp. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. Ocupación diaria Huesp. X 380 l/día/hab (SACMEX, 2022).

De lo anterior se desprende que, para el uso de hotel se generarían diariamente 24.2046 kg de residuos sólidos y se consumirían 8,588 litros de agua (lo anterior considerando

Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-108-2023

únicamente el cálculo de generación de residuos sólidos y consumo de agua para el uso de suelo de hotel, por no contar con la información de los usos complementarios).

Ahora bien, para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, de la revisión de la memoria descriptiva y los planos anexos se identificó que actualmente el inmueble cuenta con 14 viviendas, las cuales serán consideradas para el cálculo de impactos, resultando que:

1. Para las 14 viviendas, se tendría un total de 47.6 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.
2. Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2022) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2021).

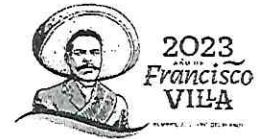
Por consiguiente, para el uso de suelo habitacional, se generarían diariamente 50.9796 kg de residuos sólidos y se consumirían 7,140 litros de agua.

Lo anterior, se observa en la siguiente tabla:

Uso de suelo destinado (idéntica superficie de construcción)	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional	47.6 habitantes	24.2046 kg	7,140 litros
Hotel	22.6 huéspedes	50.9796 kg	8,588 litros

Del análisis comparativo entre el uso de suelo habitacional y el de hotel, se advierte que la actividad que **representa mayor impacto** respecto al consumo de agua es el **uso de hotel**; aunado a ello, al no contar con la información respecto a los usos complementarios al uso de hotel y las superficies del inmueble en las que serán ejercidos, no se tiene certeza del impacto real que generaría el cambio de uso de suelo.

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



Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-108-2023

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. Así entonces, 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, y es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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/LBE/MCB

