

Acuse



PAOT
COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
II LEGISLATURA
18 ENERO 2024
Recibió: Daniel Avila
Hora: _____

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



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-20-2024

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/0989/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la *Iniciativa ciudadana denominada decreto por el cual se modifica el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC, 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 INSURGENTES SUR NÚMERO 363, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTEMOC.*

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 viabilidad de desarrollar un proyecto clasificado dentro del Género de "Servicios", Subgénero "Servicios de Hospedaje" para un uso de suelo de Hotel, el cual, se encuentra limitado para desarrollarse en un altura de 36 m, ya que el uso del suelo aplicable de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Hipódromo vigente es HCS 36m (Habitacional con comercio y servicios en hasta 36 metros máximos de altura) además, por tratarse de un terreno con superficie mayor a 500 m² le corresponde un 22.5% de superficie mínima de área libre, 77.5% de superficie máxima de desplante y una superficie máxima de construcción de 5,984.55 m².

...
Proponer los ajustes a la normatividad vigente para lograr que, mediante la reorganización del potencial del uso de suelo permitido, el predio que nos ocupa pueda consolidar una altura de hasta 67.40 m.¹...

¹ Iniciativa de Decreto por el cual se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, para el predio ubicado en Insurgentes Sur 363, Col. Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06100, Pp. 4 y 5.

[Handwritten signature]
Página 1

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-20-2024

Nivel	Uso	Entrepiso	N.P.T.	Área	Total
Nivel Azotea	Sobrepaso de elevador	—	63.2 m	—	—
Nivel 21	Piso técnico	2.8 m	60.4 m	—	—
Nivel 20 (Doble altura)	Habitaciones	4.9 m	55.5 m	322.52 m ²	4,997.50 ² m ²
Nivel 19					
Nivel 18 (Doble altura)	Habitaciones	4.9 m	50.6 m	311.60 m ²	
Nivel 17					
Nivel 16	Habitaciones	3.15 m	47.45 m	311.60 m ²	
Nivel 15	Habitaciones	3.15 m	44.30 m	311.60 m ²	
Nivel 14	Habitaciones	3.15 m	41.15 m	311.60 m ²	
Nivel 13	Habitaciones	3.15 m	38.00 m	311.60 m ²	
Nivel 12	Habitaciones	3.15 m	34.85 m	311.60 m ²	
Nivel 11	Habitaciones	3.15 m	31.70 m	311.60 m ²	
Nivel 10	Habitaciones	3.15 m	28.55 m	311.60 m ²	
Nivel 9	Habitaciones	3.15 m	25.40 m	311.60 m ²	
Nivel 8	Habitaciones	3.15 m	22.25 m	311.60 m ²	
Nivel 7	Habitaciones	3.15 m	19.10 m	311.60 m ²	
Nivel 6	Habitaciones	3.15 m	15.95 m	311.60 m ²	
Nivel 5	Habitaciones	3.15 m	12.80 m	311.60 m ²	
Nivel 4	Habitaciones	3.15 m	9.65 m	311.60 m ²	
Nivel 3				26.25 m ²	
Nivel 2	Lobby	9.45 m	0.20 m	21.00 m ²	
Nivel 1				264.36 m ²	
Sótano 1	Estacionamiento	2.80 m	-2.80 m	643.50 m ²	2,265.09 m ²
Sótano 2	Estacionamiento	2.80 m	-5.60 m	643.50 m ²	
Sótano 3	Estacionamiento	2.80 m	-8.40 m	643.50 m ²	
Sótano 4	Estacionamiento	2.80 m	-11.20 m	334.59 m ²	
TOTAL					7,262.59³ m²

En relación con lo anterior, de conformidad con la normatividad aplicable al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican las Normas Particulares para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); Porcentaje de Área Libre por Predio; y para el Cálculo del Número de Viviendas Permitidas; considerando para ello la superficie del predio de 643.50 m² de conformidad con las documentales proporcionada por el promovente.

Se realiza la comparativa de las densidades entre la zonificación secundaria aplicable HCS/36/22.5/90 (Habitacional con comercio y servicios, 36 metros máximos de altura, 22.5% de área libre y 90m² de

² El resultado de la sumatoria de las áreas del Nivel 1 al Nivel 20 en realidad corresponden a 4,996.53 m²

³ Debido al ajuste superior, el resultado corresponde a 7,261.62 m²

Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-20-2024

Por lo anterior, se toman en cuenta las superficies de construcción para la zonificación secundaria actual y la zonificación propuesta para el uso de hotel, de manera adicional se calcula para la propuesta del inmueble y se hace la comparativa entre los tres supuestos. La propuesta del inmueble plantea un entrespiso tipo de 3.15 m de altura, razón por la cual se realizan los cálculos correspondientes con el mismo entrespiso para la zonificación secundaria actual y la zonificación propuesta, ya que en todos los casos se respeta la superficie máxima de construcción establecida.

Superficie de construcción conforme zonificación aplicable HCS/36/22.5/90		Superficie de construcción conforme zonificación propuesta HCS/67.4/22.5/90		Superficie de construcción de propuesta del inmueble	
Con 11 niveles y entrespiso de 3.15 m	5,485.92 m ²	Con 21 niveles y entrespiso de 3.15 m	10,473.12 m ²	Con 21 niveles y entrespiso de 3.15 m	4,996.53 m ²

De conformidad con las documentales proporcionadas por el promovente, existirán 2 tipos de habitación para la propuesta, distribuidas en 98 habitaciones de 28.40 m² y 14 habitaciones de 31.40 m². Para realizar un comparativo equitativo entre los supuestos analizados, se tomará el porcentaje de ocupación correspondiente a las habitaciones respecto a la superficie de construcción de las mismas:

	Zonificación aplicable HCS/36/22.5/90		Zonificación propuesta HCS/67.4/22.5/90		Superficie de construcción de propuesta del inmueble	
Superficie de construcción con entrespisos de 3.15m:	5,485.92 m ²	100.00%	10,473.12 m ²	100.00%	4,996.53 m ²	100.00%
Superficie de construcción utilizada en el hotel:	3,538.41 m ²	64.50%	6,755.16 m ²	64.50%	3,222.80 m ²	64.50%

Del mismo modo se utilizan los porcentajes conforme al número de habitaciones de 28.40 m² y 31.40 m² para que el comparativo sea lo más equitativo posible.

Zonificación aplicable HCS/36/22.5/90			
Habitaciones	Superficie por habitación	Superficie por tipo de habitación	Porcentaje
108	28.40 m ²	3,067.20 m ²	86.69%
15	31.40 m ²	471.00 m ²	13.31%
Total:		3,538.20 m ²	100.00%
Zonificación propuesta HCS/67.4/22.5/90			
Habitaciones	Superficie por habitación	Superficie por tipo de habitación	Porcentaje
205	28.40 m ²	5,822.00 m ²	86.47%
29	31.40 m ²	910.60 m ²	13.53%
Total:		6,732.60 m ²	100.00%



Ciudad de México, a 16 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-20-2024

- a. De conformidad con la zonificación propuesta al caso HCS/67.4/22.5/90, se desprende que se podría destinar un área de **6,732.60 m² para hotel**, superficie que será distribuida en **234 habitaciones**.
- b. Considerando la ocupación hotelera para la Ciudad de México es de 56.5% (de conformidad con datos del año 2022 de la Secretaría de Turismo), se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 132.21 habitaciones bajo esta premisa. Por lo anterior, considerando el número de huéspedes esperados diariamente = 1.6 huéspedes (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2021), el aforo total diario sería de **211.536 huéspedes**.
- c. 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 380 l/día/huésped SACMEX, 2022).

Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, **para el uso de hotel con 234 habitaciones y 211.536 huéspedes**, se obtuvo una generación diaria de **226.55 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 80,383.68 litros de agua**.

Con superficie de construcción de propuesta del inmueble:

- a. De la iniciativa para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 363, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que se proyecta destinar una superficie de construcción de **3,222.80 m² para hotel**, superficie que será distribuida en **112 habitaciones**.
- b. Considerando la ocupación hotelera para la Ciudad de México es de 56.5% (de conformidad con datos del año 2022 de la Secretaría de Turismo), se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 63.28 habitaciones bajo esta premisa. Por lo anterior, considerando el número de huéspedes esperados diariamente = 1.6 huéspedes (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2021), el aforo total diario sería de **101.248 huéspedes**.
- c. 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 380 l/día/huésped SACMEX, 2022).

Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, **para el uso de hotel con 112 habitaciones y 101.248 huéspedes**, se obtuvo una generación diaria de **108.44 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 38,474.24 litros de agua**.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Consumos zonificación aplicable HCS/36/22.5/90:			