

Acuse



PAOT COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA

30 ENE 2024

Recibió: Diana A.

Hora: 2:24

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



Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-027-2024

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/III/CDIU/0713/2023** 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 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 RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA PASEO DE LA REFORMA 30, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.**

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

1. La iniciativa plantea la siguiente problemática y planteamiento de solución:

[...] La normativa vigente en materia de uso de suelo que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano le otorga a toda la Colonia Juárez la más amplia gama de usos de suelo permitidos y densidades de construcción, pero limita el uso de hotel y otros servicios para que solo apliquen en los Corredores Urbanos que limitan la colonia, basados en la lógica de que eran estos corredores los que tenían en su momento las condiciones físicas para soportar este tipo de proyectos, condición, que como se ha expuesto, ha cambiado positivamente en los últimos años generando en toda la Colonia.

Por tal motivo, se considera que toda la Colonia Juárez (tanto sus corredores que la limitan como el interior de esta), tiene las condiciones urbanas, de infraestructura y de comunicación para promover proyectos de máxima calidad ligados al servicio de hospedaje de primer nivel, además de que existe la demanda de dichos servicios para aprovechar las condiciones descritas.

Con lo anterior se visualiza que es factible fomentar la consolidación del corredor Paseo de la Reforma como eje definido con vocación turística y de servicios y que sea el detonante de actividades de readaptación de las plazas existentes y la regularización, en muchos de los casos, de los usos de suelo ya existentes logrando con eso un proceso de renovación de la Colonia que se estructura como un Subcentro Urbano moderno y atractivo para la Ciudad.¹

[...]

¹ *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en AVENIDA PASEO DE LA REFORMA 30, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, p. 6.*

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-027-2024

Al predio en análisis se le asigna la Zonificación Habitacional Mixto (HM) con 40 niveles de altura respetando el 20% de la superficie como área libre y contemplando el 80% como desplante máximo, lo que para el caso del predio que se analiza representa lo siguiente:

Potencial aprovechable con base en el uso de suelo vigente para el predio Avenida Paseo de la Reforma No. 30, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc.

Superficie del predio en análisis:	1,872.11 m ²
Zonificación secundaria aplicable:	HM / 40 / 20 / Z
Área libre mínima permitido:	374.55 m ²
Área de desplante máximo permitido:	1,498.21 m ²
Intensidad máxima de construcción:	59,928.64 m ²

Lo anterior representa que en el predio en estudio es factible lograr hasta 59,928.64 m² de construcción habitable a la que se le puede asignar una extensa lista de usos de suelo permitidos excepto el de hotel, que se encuentra limitado en la Colonia Juárez.

Con base en lo anterior, mediante la presente iniciativa se busca promover la modificación del Programa Delegacional [...] con objeto de que dentro de la zonificación secundaria aplicable al predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 30, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc se establezca como PERMITIDO el uso de suelo para HOTEL en una superficie de construcción habitable de 11,258.67 m² dentro del predio con superficie de 1,872.77 m².

[...]²

- De la lectura a la propuesta y justificaciones referidas, se desprende que se mantendrá la zonificación aplicable HM/40/20/Z (Habitacional Mixto, 40 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z); lo que únicamente se pretende que el uso de suelo para hotel y servicios complementarios para hotel se autoricen para la construcción de un proyecto consistente en dos torres como se indica en la memoria descriptiva que se anexa a la iniciativa ciudadana:

"(...)

Edificio Torre A.

Los estacionamientos son resueltos en sótanos bajo el nivel de banquetta para alojar los cajones para estacionamiento de las dos (2) Torres y está compuesto por nueve (9) niveles en sótanos resueltos bajo el nivel de banquetta;

²Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en AVENIDA PASEO DE LA REFORMA 30, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, p. 11.

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-027-2024

La Torre A cuenta con planta baja para el acceso peatonal y vehicular desde la calle de Donato Guerra, primero y segundo nivel sobre el nivel de banqueta en donde se alojan amenidades para áreas comunes y servicios para uso propio de los Habitantes, área para departamentos resueltos en treinta y seis (36) niveles, un (1) nivel adicional para amenidades para uso propio de los habitantes del Edificio y sobre este nivel, se desarrollan dos (2) niveles adicionales para alojar el cuarto de máquinas para elevadores, aire acondicionado, sistemas de presurización de escaleras y servicios del edificio, cuyas características de diseño y proyecto se describen en la presente memoria arquitectónica.

Edificio Torre B.

Los estacionamientos, cómo quedó descrito, fueron resueltos en sótanos bajo el nivel de banqueta y está compuesto por nueve (9) sótanos bajo el nivel de banqueta;

La Torre B cuenta con planta para el acceso peatonal y vehicular por la Avenida Paseo de la Reforma, primero, segundo y tercer nivel, sobre el nivel de banqueta en donde se alojan amenidades y áreas comunes y servicios para uso propio de los hospedantes de este edificio, área para habitaciones resueltos en dieciséis (16) niveles, dos (2) niveles para amenidades con uso propio de los habitantes del Edificio y sobre este nivel, se desarrollan dos (2) pisos adicionales para cuartos de máquinas para elevadores, aire acondicionado, sistemas de presurización de escaleras y servicios del edificio, cuyas características de diseño y proyecto se describen en la presente memoria arquitectónica. (...)

3. Por otra parte, para efectos del análisis de los impactos generados por el proyecto propuesto, el cual incluye los usos de suelo de hotel y vivienda, se realizó un comparativo de los impactos generados respecto al consumo de agua potable y generación de residuos sólidos urbanos para los usos de hotel y vivienda respecto al uso de suelo habitacional aplicable al predio, para lo cual se consideró lo siguiente:

- a) De la memoria descriptiva arquitectónica que forma parte de la iniciativa de decreto para la modificación de uso del suelo se desprende la operación de un hotel, con 130 habitaciones.
- b) 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 73.45 habitaciones, bajo esta premisa, se calculó el número de huéspedes multiplicando la ocupación diaria por 1.6 (densidad de ocupación hotelera, Secretaría de Turismo de la CDMX, 2021), dando como resultado 117.52 huéspedes.
- c) 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, 2022) y consumo de agua = No. Ocupación diaria Huesp. X 380 l/día/hab (SACMEX, 2022).

Por lo que para el uso de hotel se generarían diariamente 125.86 kg de residuos sólidos y se consumirían 44,657.6 litros de agua.

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-027-2024

- d) Asimismo, de la memoria descriptiva arquitectónica se desprende que el proyecto contara además con una torre de uso habitacional con 318 departamentos.
- e) Por lo que para los 318 departamentos, se tendría un total de 1,081.2 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.
- f) 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 lo que para el uso de suelo habitacional, se generarían diariamente 1,157.96 kg de residuos sólidos y se consumirían 162,180 litros de agua.

Por lo tanto, en conjunto, el proyecto generaría diariamente 1,283.83 kg de residuos sólidos y se consumirían 206,837.6 litros de agua.

- g) Ahora bien, dado que la zonificación aplicable al predio es HM/40/20/Z, en el mismo se permite una superficie máxima de construcción de 59,907.52 m² y toda vez que le aplica la literal "Z" y el Programa Delegacional aplicable no establece una superficie mínima de vivienda, para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, se considera una superficie de vivienda de 45 m² de conformidad con las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo tanto, al dividir la superficie máxima de construcción entre 45 m², se obtiene que en el predio se permite la construcción de hasta 1,331 viviendas.
- h) Posteriormente, para las 1,331 viviendas, se tendría un total de 4,525.4 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.
- i) 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 lo que para el uso de suelo habitacional, se generarían diariamente 4,846.70 kg de residuos sólidos y se consumirían 678,810 litros de agua.

Considerando lo anterior, tenemos lo siguiente:

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-027-2024

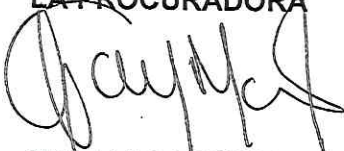
Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional	4,525.4 habitantes	4,846.70 kg	678,810 litros
Hotel y habitacional	117.52 huéspedes 1,081.2 habitantes	1,283.83 kg	206,837.6 litros

Del análisis comparativo entre el uso de suelo habitacional de conformidad con la zonificación aplicable y los usos del suelo de hotel y vivienda propuestos en el proyecto de la iniciativa ciudadana, se advierte que la actividad que **representa mayor impacto** respecto al consumo de agua y generación de residuos sólidos urbanos, es el uso que corresponde únicamente a **habitacional**.

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/BE/CAVL