

Ause



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



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024. PAOT-05-300/100-052-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMAN PRESIDENTE DE LA COMISION DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MEXICO PRESENTE

Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDIU/032/2024 a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 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, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (NO. 262 TOMO II) EL 15 DE FEBRERO DEL 2018, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE ACAPULCO NÚMERO 70, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06700, 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 objetivo:

(...) modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008; específicamente en lo concerniente a cambiar de "prohibido" a "permitido" los Servicios de Hospedaje y particularmente el Uso de Suelo de Hotel, motivado por la restricción señalada por la Nota 2 ubicada al calce la Tabla de Usos de Suelo en Suelo Urbano del PDDU Cuauhtémoc 2008 (pág. 66), para el predio ubicado en la calle de ACAPULCO No. 70 COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CP. 06700 Ciudad de México (...)<sup>1</sup>

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 Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se constató que al predio objeto de análisis le es aplicable la zonificación (HM/5/20/A) Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad A (1 vivienda cada 33.0 m² de terreno).

<sup>1</sup>Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, respecto del predio ubicado en Acapulco No. 70 Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, CP. 06700 Ciudad de México pág. 14.

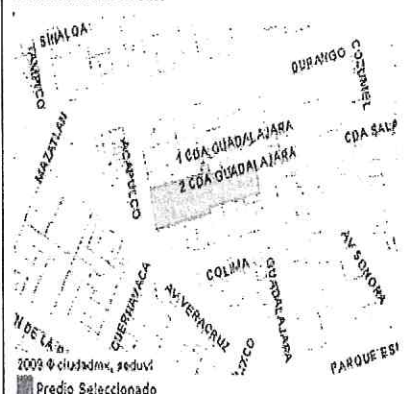
Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-052-2024

Información General

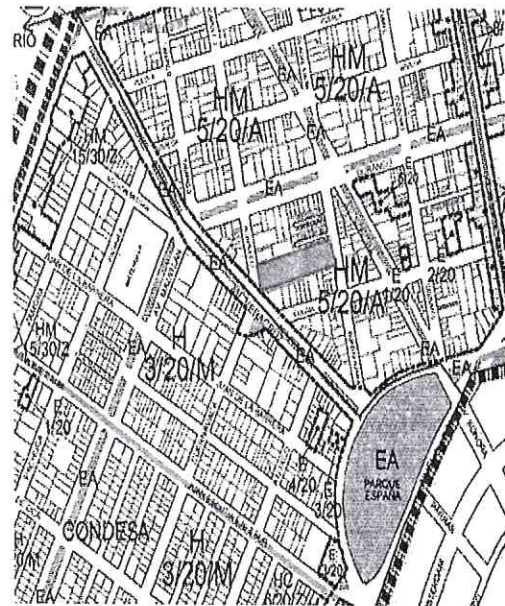
Cuenta Catastral 027\_071\_05  
Dirección  
Calle y Número: ACAPULCO 70  
Colonia: ROMA NORTE  
Código Postal: 06700  
Superficie del Predio: 5145 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.



■ Predio seleccionado

Zonificación

Uso del Suelo:1	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Usos	5	-%	20	0	A(1 Viv C/33.0 m2 de terreno)	20594	156

Normas por Ordenación:

Actuación

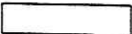

Ref. de la Norma

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 merezcan tutela en su conservación y consolidación.

3. Por lo anterior, se consultó la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, con la finalidad de determinar la congruencia entre la zonificación y los usos de suelo pretendidos, destacando lo siguiente:



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-052-2024

SIMBOLOGÍA		H	HO	HC	HM	CB	E	EA
	Uso Permitido							
	Uso Prohibido							
Notas								
1. Los usos que no están señalados en esta tabla. se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.								
2. Los equipamientos públicos existentes. quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.								
3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales. ya que éstos cuentan con normatividad específica.								
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO		H	HO	HC	HM	CB	E	EA
Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues.		2		2			

2.- En las Colonias Juárez (excepto el Sector Oriente de la Colonia Juárez), Roma Norte y Tabacalera con zonificación HM, se permitirán estos usos del suelo, sólo en los predios localizados sobre los corredores urbanos con zonificación HO y HM.

De acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo, la zonificación HM permite el Uso de Suelo solicitado:

- **Servicios de hospedaje:** Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues.

Sin embargo, este Uso tiene una especificación en la que se determina lo siguiente:

**“(2) En las Colonias Juárez (excepto el Sector Oriente de la Colonia Juárez), Roma Norte y Tabacalera con Zonificación HM se permitirán estos usos de suelo, solo en los predios localizados sobre los corredores urbanos\*\* con zonificación HO y HM.”**

4. Por otra parte, el predio es susceptible a la aplicación de la “Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre”, por lo que al contar con una superficie de 5,146 m<sup>2</sup>, esta norma le permite un incremento de niveles, pudiendo llegar hasta los 15 niveles de altura, debiendo mantener restricciones laterales de 3.5 metros, incrementando el porcentaje de área libre y respetando el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) indicado en la zonificación.

Página 3

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-052-2024

Aunado a lo anterior, del texto de la iniciativa, se desprende que cuenta con DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la **Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre**, con una superficie máxima de construcción de 20,584.00 m<sup>2</sup>, para incrementar el número de niveles en correspondencia con un área libre mayor de 3,432.40 m<sup>2</sup> (66.70%), para llegar a una altura máxima de hasta 15 niveles, con restricciones mínimas laterales de 3.50 metros, sin rebasar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 4 V.A.T (20,584.00 m<sup>2</sup>).

5. En cuanto a lo asentado en la iniciativa ciudadana, únicamente se pretende modificar el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc" versión 2008, respecto al predio de referencia, a fin de permitir el uso para "HOTEL", **dejando de ser aplicable la limitante del señalamiento de la referida Nota 2**, manteniendo la zonificación HM/15/66.70/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles, 66.71% área libre y densidad Z), que le concede la **Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre**, en los 20,584.00 m<sup>2</sup> de intensidad edificable igual a 4 V.A.T. (veces el área del terreno); lo que se ajusta a la zonificación, como se indica en el inciso b) "SOLUCIÓN" del apartado III de la iniciativa ciudadana.
6. Por otra parte, de la revisión de las documentales que se anexan a la iniciativa, se identificó que el proyecto de hotel contará con 210 habitaciones y 1,014.38 m<sup>2</sup> de la superficie serán ocupados para servicios de bar, restaurante y café.

Por lo tanto, para efectos del análisis de los impactos generados por el proyecto propuesto, el cual incluye los usos de suelo de hotel, bar, restaurante y café, se realizó un comparativo de los impactos generados respecto al consumo de agua potable y generación de residuos sólidos urbanos para estos usos, los cuales se comparan con el uso de suelo habitacional, para lo cual se consideró lo siguiente:

- a) De los planos que forman parte de la iniciativa de decreto para la modificación de uso del suelo se desprende la operación de un hotel, con 210 habitaciones.
- b) De conformidad con datos del año 2022 de la Secretaría de Turismo, la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 56.5%, por lo que se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 118.65 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 189.65 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).



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-052-2024

Por lo que para el uso de hotel se generarían diariamente 203.3186 kg de residuos sólidos y se consumirían 72,139.2 litros de agua.

Ahora bien, para los 1,014.38 m<sup>2</sup> destinados a los usos de bar, restaurante y café, se tendría un total de 724.55 comensales (m<sup>2</sup> x 1.4, de acuerdo a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).

Con el número de comensales se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/comensal (SEDEMA, 2022) y consumo de agua = No. comensales. X 12 l/día/comensal (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).

Por lo que, para los usos de bar, restaurante y café, se generarían diariamente 776 kg de residuos sólidos y se consumirían 8,694.685 litros de agua.

Uso de suelo	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Hotel (210 habitaciones)	189.84 huéspedes	203.318 kg	72,139.2 litros
restaurante, bar, café	724.557 comensales	776 kg	8,694.685 litros
		<b>979.32 kg</b>	<b>80,833.89 litros</b>

Por lo tanto, en conjunto, para el proyecto pretendido en la iniciativa de decreto se generarían diariamente 979.32 kg de residuos sólidos y se consumirían 80,833.89 litros de agua.

Incluso, de acuerdo con la tabla de superficies que forma parte de la iniciativa de decreto, el proyecto cuenta con 20,436.5529 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueteta; es decir, únicamente le restan 147.4471 m<sup>2</sup> de potencial constructivo sin utilizar, superficie que le permitiría construir únicamente 3 habitaciones más con las mismas características de las habitaciones que forman parte del proyecto. En caso de ser utilizado, incrementaría el consumo de agua en **1,030.56 litros**, la generación de residuos en **2.90 kg**, resultando un consumo total de agua de 81,864.45 litros y una generación total de **982.22 kg** de residuos sólidos; esto únicamente en el caso de que el potencial constructivo no utilizado se destinara para la construcción de más habitaciones.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-052-2024

7. Ahora bien, dado que la zonificación aplicable al predio es HM/15/66.71/Z, en donde se tiene que respetar la superficie máxima de construcción permitida de 20,584 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, se obtiene que en el predio se permite la construcción de hasta 457 viviendas.

Posteriormente, para las 457 viviendas, se tendría un total de 1,553.8 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.

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 1,664.12 kg de residuos sólidos y se consumirían 233,070 litros de agua.**

Considerando lo anterior, se tiene la siguiente tabla comparativa:

Uso de suelo	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional (457 viviendas)	1,553.8 habitantes	1,664.12 kg	233,070 litros
Hotel y servicios (restaurante, bar, café) [proyecto propuesto (210 habitaciones)]	189.84 huéspedes 724.55 comensales	979.32 kg	80,833.89 litros
Hotel y servicios (restaurante, bar, café) [utilizando todo el potencial (213 habitaciones)]	192.55 huéspedes 724.55 comensales	982.224 kg	81,864.45 litros

8. Respecto al análisis comparativo entre los usos del suelo solicitados en la iniciativa de decreto y el uso de suelo habitacional de acuerdo con la zonificación HM/15/66.70/Z que le otorga la Norma de





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



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-052-2024

**Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre**, 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**; es decir, el **proyecto propuesto en la iniciativa de decreto**, aún si se utilizara la totalidad del potencial constructivo, genera menores impactos.

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**

**MAÉL JARCABÉ OVAL**

