



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

Ciudad de México, a 29 de enero de 2021

Asunto: Dictamen por el que se aprueba la modificación de uso del suelo del predio ubicado en AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA DEL PLENO DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA.

PRESENTE

Con fundamento en los artículos 122, apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 29, apartados A, numeral 1, D, inciso r), de la Constitución Política de la Ciudad de México, 72, fracciones I y X, 78 y 80, de la Ley Orgánica, 103, fracción I, 104, 106, 192, 256 y 257, del Reglamento, ambas del Congreso de la Ciudad de México, así como lo señalado en los numerales 1, 2, 44, 45, 46 y 47 de las reglas para desarrollar las sesiones vía remota para el Pleno, Mesa Directiva, Junta, Conferencia, Comisiones, Comités y la Comisión Permanente, mismas que se precisan en el Acuerdo CCMX/I/JUCOPO/013/2020, de la Junta de Coordinación Política. Las Diputadas y Diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, sometemos a la consideración del Pleno de este Honorable Congreso el presente dictamen relativo a la siguiente:

“DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO”, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 431, DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2008, Y REIMPRESO EL 1° DE FEBRERO DE 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NO. 498, COLONIA AMPLIACION GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO”

PREÁMBULO

I.- Con la iniciativa en estudio se pretende la modificación de uso de suelo respecto del inmueble ubicado en **AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA**



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, para poder prestar servicios de hospedaje.

II.- Esta Comisión recibió en fecha primero de junio de dos mil veinte, mediante oficio MDSPOSA/CSP/2273/2020, de fecha treinta y uno de mayo del mismo año, signado por la presidenta de la Mesa Directiva de este Congreso, para su análisis, discusión y en su caso aprobación la iniciativa ciudadana materia del presente dictamen.

III.- Con fundamento en los artículos 256, 257, 258, 260, y demás relativos y aplicables del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México. Las Diputadas y Diputados integrantes de esta Comisión dictaminadora, se reunieron el día veintinueve de enero de dos mil veintiuno, para discutir y en su caso aprobar el dictamen por medio del cual se APRUEBA, la modificación de cambio de uso del suelo para el inmueble ubicado en **AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO**, y someterlo a la consideración del Pleno de este Honorable Congreso, I Legislatura, al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES.

PRIMERO. – En fecha veinticinco de mayo de dos mil veinte, el Ciudadano Fernando Castro Armella, en su carácter de Apoderado Legal de FIM - Tierra uno, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, personalidad que se tuvo por acreditada en términos del testimonio notarial, número 62,063, pasado ante la fe del Notario Público, número 201 de la Ciudad de México, Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, presentó ante la Presidencia de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México, una iniciativa ciudadana, la cual fue turnada a esta Comisión.

SEGUNDO. – Presentada que fue la iniciativa ciudadana, se procedió a su admisión al encontrarse que la misma reunió los requisitos a que se refiere el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Con el fin de ilustrar sobre el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, se insertan algunos aspectos relevantes contenidos en la iniciativa materia del presente dictamen:

I. Se propuso como denominación del decreto, el siguiente:

“DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO”, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

HIDALGO, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 431, DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2008, Y REIMPRESO EL 1° DE FEBRERO DE 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NO. 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.”

II. Los objetivos del decreto que se plantean en la iniciativa, son:

“... el objetivo de la *Modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo*, es permitir el uso de Hotel en la zonificación Habitacional Mixto (HM) que le aplica al predio, con el fin de proporcionar en la zona de un servicio de hospedaje del tipo clase Ejecutiva, el cual es requerido por los nuevos desarrollos corporativos en el área de estudio, uso actualmente prohibido por el programa”

III. Se planteó como problema a resolver con el decreto, así como su solución:

i. “... **PROBLEMA**

La zonificación que le corresponde al predio de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, vigente es HM/10/30/M, Habitacional Mixto 10 niveles de altura, 30% de área libre e intensidad media, una vivienda cada 50 m² de terreno, adicionalmente por su ubicación, el predio es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para las colonias Granada y Ampliación Granada, que por su superficie le ofrece la posibilidad de optar por la zonificación HM/18/50/M Habitacional mixto 18 niveles de altura, 50% de área libre y una densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno, con la que fue posible la Constitución de un Polígono de Actuación, según consta en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25863-151TACA19 de fecha 11 de septiembre de 2019,

ii. **SOLUCIÓN**

Modificar el Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, respecto al predio ubicado en Av. Río San Joaquín No. 498, identificado con la cuenta catastral número 033-020-02, en la Colonia Ampliación Granada Código Postal 11529, Alcaldía Miguel Hidalgo de esta Ciudad de México con una superficie de 29,601.4869m², para permitir el uso de Hotel en la zonificación Habitacional Mixto (HM), con el fin de ofrecer en la zona un servicio de hospedaje del tipo clase Ejecutiva, el cual es requerido por los nuevos desarrollos corporativos en el área de estudio, el proyecto que se propone, forma parte de un complejo de edificios de vivienda, oficinas y espacios verdes ubicados en el mismo predio con lo que se dotará a la zona de 300 habitaciones de hotel y servicios comerciales en planta baja.”

IV. El programa a modificar y el texto específico del mismo, es:

“... propone modificar el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO”, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, específicamente la FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 431, DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2008”

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

V. Los razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, el promovente en la parte medular de su iniciativa expone lo siguiente:

“...Los riesgos que presenta la zona mantienen una variación considerable al tomar en cuenta las diversas causas que pueden comprometer la seguridad en cualquiera de los ámbitos. Si bien, la representación gráfica considera dos zonas con diferencias considerables en los factores de riesgo, lo que respecta a la ubicación del proyecto en comento es considerada como una zona de menor riesgo y vulnerabilidad ante los cinco tipos de riesgo, por lo que el desarrollo de esta parte de la ciudad está condicionado principalmente a los instrumentos normativos existentes.”

VI. Los datos que motivan la iniciativa, se propusieron lo siguiente:

“... RAZONAMIENTO

La importancia que tiene el sector turístico en la zona de Granada y Ampliación Granada requiere potencializarse por ser una zona que tiene importantes viajes por motivo de negocios y ser un importante centro financiero, rodeado de oficinas, empresas y grandes corporativos que se enfrentan de un flujo constan de viajeros por relaciones comerciales entre ciudades y distintos países del mundo.

De acuerdo, con el análisis FODA en la alcaldía en el año 2015, hay posibilidades de mejorar el posicionamiento de la Delegación en el segmento de Congresos y Convenciones mediante la promoción de los recintos con los que cuentan los hoteles y el centro Banamex, para el desarrollo de reuniones grupales de negocios. El turismo de negocios genera el surgimiento de infraestructura de hospedaje en el entorno de los clústeres y conglomerados de oficinas corporativas; sin embargo, en ocasiones la oferta va retrasada respecto de la demanda, generando oportunidades de inversión y nuevos negocios.

- La creación del Hotel parte del Complejo Río San Joaquín, permitirá aprovechar equilibradamente la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso de suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando la oferta y acceso a un equipamiento inexistente en el radio de influencia beneficiándose por la ubicación estratégica del predio respecto a su zona de influencia y de la ciudad.*
- Los usuarios del Hotel no requerirán equipamientos de tipo educativos y deportivos los principales con condiciones de déficit en la zona de estudio; los usuarios de hoteles se los considera como turistas, los cuales aprovecharán la amplia propuesta de equipamientos culturales, recreativos, gastronómicos de la zona además de sus cuestiones laborales debido a que atenderá un público de clase de negocios.*
- El uso mixto con el uso de hotel permitirá que el proyecto contribuya al fortalecimiento y complemento de la estructura económica existente en zona.*
- Respecto a la accesibilidad al predio, se ha comprobado que el mismo cuenta con una estructura*

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

vial consolidada a nivel ciudad y metrópolis que garantizan su acceso y salida.

- *Asimismo, cuenta con un sistema de transporte público que lo integra de manera expedita con el resto de la Alcaldía, la Ciudad Central, el Corredor económico Reforma - Santa Fe y la zona Metropolitana del Valle de México.*
- *El desarrollo del proyecto fomentará la generación de empleo de nivel terciario, con el comercio y el Hotel para los vecinos de la Zona 1 y Zona 3 anteriormente descrita, promoverá servicios complementarios a la zona como son los comercios y espacios abiertos.*
- *El proyecto impactará de manera favorable a la Imagen Urbana del predio y la zona, ya que en la actualidad el terreno se encuentra con bardas altas y 2 accesos controlados los cuales presentan un flujo contante de camiones de carga. También mejorará la Imagen Urbana de la Av. Río San Joaquín barrera físico espacial la cual no posee vida urbana solo paso de vehículos.*
- *El abastecimiento de los servicios como lo es el agua potable y el drenaje se asegura en virtud al análisis de carga realizado, por lo que se garantiza satisfacer la demanda generada por el proyecto.*
- *El proyecto es compatible con la estructura socioeconómica y requerimientos de la zona no generara afectación alguna a la población actual, sino que al contrario, generara beneficios a la población residente flotante y nuevos residentes.*
- *El proyecto considera diversos ejes de diseño que ayudarán con la sustentabilidad fomentando los desplazamientos peatonales y la utilización transporte no motorizados.*
- *Con el uso de Hotel se disminuirá la dotación de 260 cajones de estacionamiento que se requerirían para dotar a viviendas, como así también un 30% menos de demanda de agua y drenaje.*

La implementación del proyecto pretendido en el predio motivo del presente Estudio permite un uso eficiente, racional, y efectivo del territorio urbano, considerándose factible someter a consideración la Solicitud de Dictamen para la Modificación de PDU determinado por el Artículo 41 de la LDUDF, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, ya que el presente estudio muestra que el proyecto pretendido para el predio, es adecuado a los usos de suelo actuales en congruencia con las políticas y acciones estratégicas contenidas en los Planes y Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal como así también el de la Delegación ahora Alcaldía.

Para concluir podemos sostener que los usos del suelo son un elemento clave del ecosistema urbano. Su especificación es crítica en la organización espacial de la ciudad, en la determinación de la entropía urbana, en el apuntalamiento de la productividad personal y de la competitividad urbana, en el nivel de precios de bienes y servicios y por lo tanto en el nivel y calidad de vida de las personas. Los usos del suelo incluyen también a vialidades, estacionamientos y espacios públicos como elementos importantes del ecosistema urbano.

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

No se deberían de restringir a priori ni los usos del suelo ni las actividades permitidas con base en inercias culturales presuntamente “consolidadas”.

Los usos del suelo y por lo tanto las actividades in situ respondan a las necesidades y preferencias de la sociedad. Para lograrlo, la regulación de los usos del suelo debe de ser funcional y en lo posible responder a las necesidades de la sociedad y así mantener su valor patrimonial.”

VII. Los Razonamientos sobre la Constitucionalidad y Convencionalidad del decreto, se indica en el cuerpo de la iniciativa en su parte medular, lo siguiente:

“...el programa con el cambio propuesto debe analizarse considerando como su base jurídica los artículos 4o. y 5° constitucionales en su parte relativa al derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa y la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos; en particular a lo que hace a la obligación de la autoridad de emitir las disposiciones jurídicas necesarias para lograr dicho objetivo. En consecuencia, uno de los aspectos más importantes del cambio propuesto al programa delegacional es el de contribuir a garantizar el ejercicio de esos derechos, mediante la reglamentación que asegure a todo individuo el goce y disfrute dichos derechos fundamentales”

VIII. Los razonamientos sobre la congruencia del decreto, en su parte central el promovente señala lo siguiente:

“... el cumplimiento de objetivos que venían concatenándose en forma jerárquica y apegada a los otros niveles de planeación, quedo interrumpida en la concreción físico-espacial, que de esta forma prohíbe la construcción de nueva infraestructura física y complico los procesos administrativos de los hoteles ya existentes, que apoyan a la actividad turística, de entretenimiento y negocios, que como se señala en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, las actividades a fomentarse en la ahora Alcaldía, financieras, turísticas y empresariales, quedan afectadas. Esta publicación es el objeto de la presente iniciativa de Decreto.

...

El predio motivo de la presente iniciativa Av. Rio San Joaquín 498, mantendrá las condiciones aprobadas en el “Acuerdo de Constitución del Polígono de Actuación”, que establece el porcentaje de área libre en 55% equivalente a 16,280.80 m², un área de desplante de 45% equivalente a 13,320.67 m² en 26 niveles máximos, con una superficie máxima de construcción de 266,413.38 m², con la Zonificación HM habitacional Mixto, con el USO de HOTEL PERMITIDO”

Aunado a lo anterior, la promovente realizó una relatoría de distintas disposiciones legales, entre ellas: Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

IX. El texto normativo propuesto en la iniciativa, así como sus transitorios, es el que a continuación se indica:



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

PRIMERO. Se aprueba para el predio ubicado en Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada Código Postal 11529, Alcaldía Miguel Hidalgo, el uso de suelo de Hotel, como parte de la Zonificación HM.

Lo anterior con el fin de poder desarrollar un inmueble destinado al uso de hotel, sobre una fracción de ~3,009.24 m² de área, misma que representa el 10.17% de la superficie total del predio ubicado en Río San Joaquín 498, colonia Granada en la Alcaldía Miguel Hidalgo

Artículos transitorios

PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - En un plazo de 30 días contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán de tomar nota de los cambios en el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO MIGUEL HIDALGO, PREDIO UBICADO EN AV. RÍO SAN JOAQUÍN NO. 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, para lo cual se le autoriza a que realice las adecuaciones correspondientes a dicho programa delegacional.

X. La promovente adjuntó a su iniciativa, los siguientes documentos:

- 1.1 *Memoria del proyecto*
- 1.2 *Reporte fotográfico*
- 1.3 *Acta constitutiva*
- 1.4 *Acuerdo de Polígono de Actuación*
- 1.5 *Anteproyecto firmado*
- 1.6 *Constancia de Alineamiento y Número Oficial*
- 1.7 *Dictamen para la constitución de Polígono de Actuación*
- 1.8 *Copia certificada ante notario del Apoderado legal*
- 1.9 *Poder notarial*
- 1.10 *Impacto urbano*
- 1.11 *Contrato de compraventa*
- 1.12 *Certificado único de zonificación de uso del suelo*
- 1.13 *Constitución del régimen de propiedad en condominio del conjunto condominal denominado Neuchatel cuadrante Polanco.*

X. Se adjunta a la iniciativa copia certificada ante Notario Público de la identificación del promovente.

XI. El escrito contiene fecha, nombre del autor de la iniciativa, así como la firma y rúbrica autógrafa.

TERCERO. – Atendiendo al principio de máxima publicidad contenido en el artículo 6º, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual es una característica



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

principal de un gobierno republicano en el ejercicio de rendición de cuentas y que a su vez permite la libertad de expresión en un ámbito de pluralidad de voces y opiniones, esta Comisión, conforme lo establecido en el artículo 42, fracción III, incisos a) y b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procedió a la publicación de la iniciativa ciudadana, tanto en la Gaceta Parlamentaria de este Congreso, como en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Lo anterior, se llevó a cabo los días treinta y uno de mayo y veintinueve de junio, ambos del año dos mil veinte.



31 DE MAYO DE 2020

13.- DIEZ, DE INICIATIVAS CIUDADANAS EN MATERIA DE USO DE SUELO:

13.1.- AVENIDA PASEO DE LA REFORMA NO. 26, COL. JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.

13.2.- AVENIDA PASEO DE LA REFORMA NO. 156, COL. JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.

13.3.- AVENIDA MOLIERE NO. 515, COL. AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.

13.4.- CERRADA DE LA PAZ NO. 15, COL. ESCANDÓN PRIMERA SECCIÓN, C.P. 11800, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.

13.5.- AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NO. 498, COL. AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.

13.6.- AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO NO. 843, COL. GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.

13.7.- CALLE MELCHOR OCAMPO NO. 323, COL. ANZURES, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.

13.8.- PLAZA DE LA REPÚBLICA NO. 31, COL. TABACALERA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.

13.9.- PLAZA DE LA REPÚBLICA NO. 35, COL. TABACALERA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.

13.10.- AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO NO. 769, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.



COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

Aviso por el que se da a conocer la presentación de la Iniciativa Ciudadana denominada: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en Av. Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo.", presentada el 25 de mayo de 2020 ante la Presidencia de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México, y turnada a esta Comisión el 01 de junio de 2020, por el C. Fernando Castro Armella, que pretende Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo.

En el presente aviso, se informa que dicha iniciativa se encuentra difundida en la Gaceta Parlamentaria, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 42, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Asimismo, se menciona el derecho que tiene todo habitante de la Ciudad, a formular observaciones a las iniciativas y dirigir las al Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano, y toda vez que dicho Consejo no encuentra constituido, se deberán de dirigir al Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, dentro de un plazo de 15 días hábiles siguientes a la publicación de este aviso.

ÚNICO.- Publíquese el presente aviso en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Ciudad de México a 04 de junio de 2020

(Firma)

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA.

CUARTO. - Por oficios CCDMX/CDIUyV/0233/2020, CCDMX/CDIUyV/0232/2020, CCDMX/CDIUyV/0231/2020, CCDMX/CDIUyV/0230/2020, CCDMX/CDIUyV/0229/2020, CCDMX/CDIUyV/0228/2020, CCDMX/CDIUyV/0227/2020, CCDMX/CDIUyV/0226/2020, CCDMX/CDIUyV/0225/2020, CCDMX/CDIUyV/0224/2020, todos de fecha dos de junio de dos mil veinte, signados por el presidente de esta Comisión, se solicitó a la presidenta de Mesa Directiva de la Comisión Permanente de este Congreso, su intervención para que las personas a que se refiere la fracción II, del artículo 42, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, emitieran su opinión con relación a la iniciativa ciudadana, siendo estas, las siguientes:

- a) Al Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- b) Al Coordinador General de la Autoridad del Espacio Público del Distrito Federal;



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

- c) Al Secretario del Medio Ambiente;
- d) Al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México;
- e) Al Secretario de Obras y Servicios;
- f) Al Secretario de Movilidad;
- g) Al Secretario de Protección Civil;
- h) Al Jefe Delegacional competente por territorio;
- i) Al Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial;
- j) Al coordinador interno del Comité Ciudadano competente por territorio;
- k) Al coordinador del Consejo del Pueblo competente por territorio, de ser el caso, y
- l) Al coordinador interno del Consejo Ciudadano Delegacional competente por territorio.

Respecto del Coordinador General de la Autoridad del Espacio Público del Distrito Federal, dicha autoridad quedó extinta según el acuerdo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 31 de diciembre de 2018.

No fue necesario consultar al coordinador del Consejo del Pueblo, en virtud de que no existe esta figura dentro del ámbito territorial donde se localiza el inmueble cuyo cambio de uso del suelo se solicita.

QUINTO.— Mediante oficios MDSRSA/CSP/0109/2020, MDSRSA/CSP/0107/2020, MDSRSA/CSP/0110/2020, MDSRSA/CSP/0113/2020, MDSRSA/CSP/0112/2020, MDSRSA/CSP/0104/2020, MDSRSA/CSP/0108/2020, MDSRSA/CSP/0105/2020, MDSRSA/CSP/0106/2020, MDSRSA/CSP/0111/2020, todos de fecha diez de junio de dos mil veinte suscritos por la presidencia de la Mesa Directiva de este Congreso, se requirió de las autoridades mencionadas en el numeral que antecede su opinión con relación a la iniciativa ciudadana.

SEXTO. - En fecha nueve de julio del dos mil veinte, se recibió la opinión **FAVORABLE**, por parte de la Secretaría de Movilidad del Gobierno de la Ciudad de México, la cual se inserta de forma íntegra al presente dictamen.

*“...derivado del análisis de la documentación presentada y como resultado de la revisión realizada por personal técnico adscrito a esta Secretaría... se emite **Opinión procedente Favorable**...”*

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



  GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE MOVILIDAD OFICINA DEL SECRETARIO

Recibi Oficio
DIANA DONAL
09/07/2020
16:35hrs

 2020
LEONORA VICARIO

Ciudad de México, 09 de Julio de 2020
Oficio No. SM/058/2020
Asunto: Opinión de Iniciativa Ciudadana

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
COMISIÓN PERMANENTE DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Calle Gante, número 15, 1er Piso, Oficina 107
Colonia Centro, C.P. 06010, Alcaldía Cuauhtémoc,
Ciudad de México, Teléfono: 51301900 ext. 2307
Presente

En referencia a la **Iniciativa Ciudadana** con Proyecto de Decreto, por el cual se modifica el "**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo**", aprobado por la Asamblea Legislativa y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de Septiembre de 2008, en relación a la zonificación del predio ubicado en **Av. Rio San Joaquín No. 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México**, a efecto de emitir opinión respectiva, en términos de lo dispuesto en la Ley en materia.

De lo anterior en atención a la solicitud, derivado del análisis de la documentación presentada y como resultado de la revisión realizada por personal técnico adscrito a esta Secretaría, de conformidad a las atribuciones conferidas en los diversos ordenamientos legales, se emite **Opinión procedente Favorable** para la iniciativa de decreto, en relación a la modificación de la zonificación del predio ubicado en **Av. Rio San Joaquín No. 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México**. Lo anterior deberá tomar en cuenta que existe una restricción, establecida en el plano de alineamientos y derecho de vía, lámina número **89** vigente a partir de **noviembre 2019**.

De igual forma, de acuerdo a la revisión del contenido anexo, la modificación de zonificación de uso de suelo y el proyecto de construcción propuestos, generarán impactos en los patrones de movilidad en la zona donde se ubica el predio, debido a que se menciona una modificación en la superficie de construcción, de tal forma, se deberá presentar ante la **Dirección General de Políticas y Planeación** de esta Secretaría el **Estudio de Impacto Movilidad** de acuerdo a los requisitos de la **Ley de Desarrollo Urbano**.

Continúa página siguiente...

1/2


Avenida Álvaro Obregón 269, Colonia Roma Norte,
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06706, Ciudad de México
Tel: 52099911, 52099913 Ext. 1310 y 1203


CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

  GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE MOVILIDAD
OFICINA DEL SECRETARIO

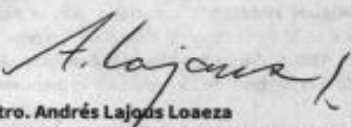
 2020
LEONA VICARIO

Oficio No. SM/058/2020

El presente se emite con fundamento en los artículos 55 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1 párrafo Tercero, 12, 193, 194 y 195 de la Ley de Movilidad del Distrito Federal vigentes. La actuación de esta Dirección General de Planeación y Políticas tiene como fundamento lo establecido en el Artículo 41 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y los numerales 7 fracción XI Inciso B numeral 2, 37, 41 y 195 del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo de la Administración Pública de la Ciudad de México; 80 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

Atentamente,



Mtro. Andrés Lajous Loeza
Secretario de Movilidad de la Ciudad de México

C.C.P. Mtro. Rodrigo Díaz González.- Subsecretario de Planeación, Políticas y Regulación
Mtro. Salvador Medina Ramírez - Director General de Planeación y Políticas.
Ing. Adriana Cardona Acosta.- Directora de Gestión de Proyectos de la Movilidad

En atención al volante 1229/20 y 1736/20
SMR/ACA

2/2

Avenida Álvaro Obregón 269, Colonia Roma Norte,
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel: 52099911, 52099913 Ext. 1310 y 1203


CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

SÉPTIMO. – En fecha nueve de julio del dos mil veinte, se recibió la opinión **FAVORABLE**, por parte de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, la cual se inserta de forma íntegra al presente dictamen.

“... al predio le aplica la zonificación Habitacional Mixto, en el cual se permite la mezcla del uso habitacional con comercio, oficinas y servicios básicos en planta baja, y tiene como objeto impulsar el crecimiento económico y equilibrio de la zona...”

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

  GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

 **2020**
LEONA VICARIO

Recibi Oficio
DIANA DONALD
09/07/2020
17:03 hrs

Ciudad de México, a 9 de julio de 2020.
OFICIO: PAOT-05-300/100-577-2020

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio MDSRSA/CSP/0111/2020, recibido en esta Procuraduría el 18 de junio de 2020, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa ciudadana denominada “Decreto por el cual se modifica el Programa delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo”, con fundamento en los artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en **Avenida Rio San Joaquin 498, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo**”.

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

A. OBJETIVO DE LA INICIATIVA

Modificar el Programa Delegacional para la Delegación Miguel Hidalgo, para permitir el uso de suelo de Hotel en la zonificación Habitacional Mixto (HM) que le aplica al predio ubicado en **Avenida Rio San Joaquin número 498, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo**, con el fin de proporcionar en la zona, un servicio de hospedaje del tipo de clase ejecutiva.

B. ARGUMENTOS PROPUESTOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA

El proyecto tiene por objeto ofrecer en la zona un servicio de hospedaje del tipo clase ejecutiva, el cual, a decir de la iniciativa, es requerido por los nuevos desarrollos corporativos en el área de estudio, el complejo que se propone forma parte de edificios de vivienda, oficinas y espacios verdes, ubicados en el mismo predio con lo que se dotará a la zona de 300 habitaciones de hotel y comercio en planta baja.

En este sentido, se proyectan los siguientes beneficios:



- Las Colonias Granada y ampliación Granada continúan en proceso de transformación y adaptación, por lo cual se requiere de una evaluación del programa actual, debido a que la zona al ser principalmente de actividades económicas en sectores financieros y empresariales, centros comerciales, comercios especializados, requiere de actividades complementarias a estos usos, promoviendo así que se permitan los servicios de alojamiento temporal.
- La importancia que tiene el sector turístico en la zona de Granada y Ampliación Granada, requiere potencializarse por ser una zona con importantes viajes por motivo de negocios y por ser un importante centro financiero, rodeado de oficinas, empresas y grandes corporativos, que se enfrentan a un flujo de viajeros por relaciones comerciales, entre ciudades y distintos países del mundo.
- La creación del hotel parte del complejo Río San Joaquín, permitirá aprovechar equilibradamente la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso de suelo, redensificando

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11011

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS


Página 1 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



2020
LEONA VICARIO

los espacios habitables y ampliando la oferta y acceso a un equipamiento inexistente en el radio de influencia, beneficiándose por la ubicación estratégica del predio respecto a su zona de influencia y de la ciudad.

- El uso mixto con el uso de hotel permitirá que el proyecto contribuya al fortalecimiento y complemento de la estructura económica existente en la zona.
- El desarrollo del proyecto fomentará la generación de empleo de nivel terciario, con el comercio y el Hotel para los vecinos de la zona, promoverán servicios complementarios como son los comercios y espacios abiertos.
- El proyecto es compatible con la estructura socioeconómica y requerimientos de la zona, no genera afectación alguna a la población actual, sino que al contrario genera beneficios a la población residente flotante y nuevos residentes.

C. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO APLICABLES AL PREDIO

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el día 30 de septiembre de 2008, y la **"FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 431, EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008"**, publicada en la citada Gaceta el día 12 de diciembre de 2008, al predio ubicado en Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía de Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación **HM 10/30/M** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30 por ciento de área libre, densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno), donde el uso del suelo para **HOTELES**, se encuentra **PROHIBIDO**.

Además, la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada, del Programa de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, dispone que a partir de la superficie del predio podrán optar por diversas zonificaciones, por lo que el predio al contar con una superficie superior a 5,001 m², les corresponde una zonificación, **HM18/50/M**.

Lo anterior se corrobora con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, se desprende lo siguiente:

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11011

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Página 2 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

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

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

2020
LEONA VICARIO

Avenida Río San Joaquín 498, colonia Ampliación Granada, Alcaldía de Miguel Hidalgo.

HM 10/30/M
AMPLIACIÓN GRANADA
HC 3/20/M
HM 10/30/M

Fuente: Plano E-3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo

Zonificación: HM 10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30 por ciento de área libre, densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno), donde el uso del suelo para **HOTELES**, se encuentra **PROHIBIDO**.

Por otra parte, mediante el Acuerdo número SEDUVI/DGDU/A-POL/057/2015 de fecha 1 de diciembre de 2015, por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en Lago Alberto 156 y 219, colonia Granada y calle Río San Joaquín número 498, colonia Ampliación Granada, Alcaldía de Miguel Hidalgo se disponen nuevos lineamientos, en el que se define al predio objeto de análisis con una superficie de 29,601.49 m², un área libre de 16,280.61 m² y 13,320.67 m² de desplante, superficie máxima de construcción de 266,413.38 m² y 26 niveles, tal como se muestra a continuación:

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext. 11011

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

Página 3 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

Gobierno de la Ciudad de México

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

2020
LEONA VICARIO

Predio	Superficie m ²	Área libre	Desplante	Uso	Sup. Máx. Const. m ²	Niveles	Viviendas
		m ²	m ²				
Lago Alberto No. 156	103,776.63	18,679.80	85,097.00	Habitacional Mixto	771,021.68	13	1,791
				Industria (elaboración de cerveza)	137,597.10		
Lago Alberto No. 219	26,244.86	24,934.10	1,310.76	Habitacional Mixto	1,533.05	2	0
Av. Río San Joaquín No. 498	29,601.49	16,280.81	13,320.67	Habitacional Mixto	266,413.38	26	1,400 (592 viviendas por zonificación y 808 viviendas relocalizadas de los predios de Lago Alberto Nos. 156 y 219)
TOTAL	159,623.18	59,894.74	99,728.43	----	1,178,565.21	----	3,191

D. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES DEL ARTÍCULO 35 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO

A efecto de determinar la viabilidad de la iniciativa presentada, se realizó un estudio de los requisitos legales que establece el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en los que tiene injerencia esta Entidad, concluyendo lo siguiente:



I. Denominación del decreto propuesto	CUMPLE
II. Objetivo del decreto propuesto	CUMPLE
III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone	CUMPLE
IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos	CUMPLE
V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo	CUMPLE
VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable	CUMPLE
VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto	CUMPLE
VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción	CUMPLE
IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:	CUMPLE

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 22023

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

Página 4 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

 <p>GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO</p>	<p>PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO OFICINA DE LA PROCURADORA</p>	 <p>2020 LEONORA VICARIO</p>
<p>a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa;</p> <p>b) Deberá incluir artículos transitorios, y</p> <p>c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;</p>		<p>PARCIALMENTE</p>
<p>D.1. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO</p>		
<p>Respecto del citado capítulo, la iniciativa ciudadana CUMPLE, pues se establece la denominación consistente en el "Decreto por el cual se modifica el Programa delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, con fundamento en los artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín 498, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo".</p>		
<p>D.2. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO</p>		
<p>Respecto del citado requisito, la iniciativa ciudadana CUMPLE, pues dentro del capítulo correspondiente se señala como objetivo primordial de la misma "(...) el objetivo de la modificación al Programa delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, es permitir el uso de Hotel en la Zonificación Habitacional Mixto (HM) que le aplica al predio, con el fin de proporcionar en la zona de un servicio de hospedaje del tipo clase Ejecutiva, el cual es requerido por los nuevos desarrollos corporativos en el área de estudio".</p>		
<p>D.3. EL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE</p>		
<p>Por lo que hace a este requisito, la iniciativa ciudadana CUMPLE, dado a que dentro del capítulo correspondiente, el promovente argumenta como el principal problema que motiva la propuesta es que "(...) la prohibición del uso de Hotel en el Programa delegacional de Desarrollo Urbano, ha afectado el desarrollo y la planificación de la zona, como se ha mencionado antes, es un polígono que ha tenido un proceso fuerte de transición, cambios y renovación urbana; al detonarse la construcción de innumerable número de oficinas, viviendas y equipamientos recreativos, se dejó de lado el ofrecimiento de hospedajes transitorios como son hoteles para los nuevos visitantes y usuarios, debido a la prohibición del giro en dicha Alcaldía. (...)".</p>		
<p>Por lo anterior, como solución se propone "(...) modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo respecto al predio ubicado en Avenida Río San Joaquín 498, colonia Ampliación Granada para permitir el uso de Hotel en la zonificación Habitacional Mixto (HM)..."</p>		
<p>D.4. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS</p>		
<p>Por lo que hace a este requisito, el mismo se CUMPLE, toda vez que, dentro del capítulo respectivo, muestra la Tabla de Usos de Suelo del Programa de Desarrollo Urbano publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 30 de septiembre de 2008 y su fe de erratas, publicada en el mismo diario en</p>		
<p>Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México Tel. 5265 0780 ext 12011</p>	<p>CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS</p>	<p>Página 5 de 14</p>

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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



2020
LEONORA VICARIO

fecha 12 de diciembre del mismo año, en específico en lo correspondiente a la prohibición de uso de suelo para hotel en zonificación habitacional mixto (HM). Para mayor referencia se muestra la tabla que adjunta la Iniciativa objeto de estudio.

Pag. 74 Tabla de Usos de Suelo		Pag. 74 Tabla de Usos de Suelo	
CLASIFICACIÓN DEL USUARIO DEL SUELO	CLASIFICACIÓN DEL USUARIO DEL SUELO	CLASIFICACIÓN DEL USUARIO DEL SUELO	CLASIFICACIÓN DEL USUARIO DEL SUELO
Hotel	Industria	Hotel	Industria
	Industria con Comercio en Planta		Industria con Comercio en Planta
	Almacén		Almacén
	Industria Mixta		Industria Mixta
	Centro de Negocio		Centro de Negocio
	Residencial		Residencial
	Residencial Alta Densidad		Residencial Alta Densidad
	Uso Verde		Uso Verde

D.5. RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO

Al respecto, la iniciativa en estudio **CUMPLE**, ya que, dentro de la misma, el promovente señala una serie de razonamientos por los cuales considera debería modificarse el Programa propuesto, dentro de los que destacan los siguientes:

Factores económicos

- La población económicamente activa (PEA) en el área de estudio para el año 2010, era de 11742 habitantes, lo que representa el 48% de la población.
- La zona de estudio concentra actividades económicas de las cuales la mayoría pertenecen al sector de servicios, comercio y pequeño sector industrial, lo que manifiesta el panorama de transformación de las actividades productivas al interior del polígono.
- Que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, establece que se busca consolidar a las colonias Granada y ampliación Granada con actividades económicas empresariales, financieras, de comercio especializado, oficinas y vivienda.
- Que la estrategia de Desarrollo Urbano de dicho Programa, refuerza y lo mencionado en el inciso anterior, toda vez que refiere que, para el fortalecimiento económico de la Alcaldía Miguel Hidalgo, es importante el desarrollo de las Colonias Granada y Ampliación Granada, en donde las principales actividades que serán generadas son:
 - Actividades financieras y empresariales;
 - Servicios comerciales que se apoyan en los modernos sistemas de comunicación y transmisión de datos;
 - Actividades compatibles con los usos habitacionales, que disminuyan el tiempo, los desplazamientos de la población entre los centros de estudio, trabajo, servicios y comercio y las áreas de vivienda;
 - Centros comerciales y comercios especializados a nivel de competitividad mundial;


Factores ambientales

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11011


CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Página 6 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

  GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

 **2020**
LEONA VICARIO

- Que en la zona se ha disminuido el impacto negativo derivado de las actividades tipo industriales, mediante la aplicación de instrumentos que desincentivan sus usos, abriendo oportunidades para los usos de vivienda, comercio y servicios, que dan soporte a los objetivos manifestados en el programa.

Factores sociales y demográficos

- De acuerdo al PDDU en comento, las tendencias de población de la demarcación presentaban cifras de decrecimiento poblacional entre la década de 1970 y hacia el año 2000.
- A partir de 1980 al 2000 el crecimiento poblacional del Distrito Federal manifestó una tendencia hacia la recuperación.
- De acuerdo con el análisis basado en datos del INEGI, los sectores con mayor crecimiento en el último quinquenio 2005 a 2010 es la colonia Ampliación Granada donde se encuentra el predio de estudio.

Factores de riesgo

- Que de conformidad con el apartado "Riesgo y Vulnerabilidad", no se menciona a la colonia Granada alguna que tenga un fenómeno en particular.
- Que, para el caso de ductos de Gas Natural, se cuenta con minuta de trabajo con la empresa que otorga el servicio para evitar afectaciones a su infraestructura.

D.6. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA DE DECRETO, YA SEA QUE PROVENGAN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, O DE CUALQUIER OTRA FUENTE DE INFORMACIÓN VERIFICABLE

Por lo que hace a este requisito, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, dado a que, dentro del capítulo correspondiente, el promovente presenta diversas estadísticas realizadas por la Secretaría de Turismo y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), (aunque esta última información se encuentra redactada en varias partes del documento). Con dicha información, se pretende justificar la necesidad de contar con el aprovechamiento para hotel en la zona que se señala.

D.7. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

Respecto de este capítulo, la iniciativa **CUMPLE**, ya que vincula el decreto propuesto con el derecho de petición contenido con el artículo 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación al artículo 1° del mismo ordenamiento fundamental; así como el derecho a la Ciudad, contenido en el artículo 12 de la Constitución Política de la Ciudad de México, así como los diversos 15 y 16 de la misma Constitución local, relativos a los instrumentos de planeación de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, respectivamente.

D.8. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext. 11011

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Página 7 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICOPROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA2020
LEONA VICARIO

DE QUE SE TRATE, SEA MANZANA, CORREDOR, ÁREA DE ACTUACIÓN, O CUALQUIER OTRO POLÍGONO ESPECÍFICAMENTE DELIMITADO, ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN

Por lo que hace a este requisito, el mismo se **CUMPLE**, ya que dentro del contenido de la iniciativa, si bien es cierto el promovente refiere la normatividad en materia de uso de suelo que le es aplicable al predio y sus objetivos, tanto con la Ley General de Asentamientos Urbanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, la fe de erratas del decreto que contiene el PDDU-MH, publicada en la GODF el 12 de diciembre de 2008, el Dictamen por el cual se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privada; señalando además que el predio mantendrá las condiciones aprobadas en el "Acuerdo de Constitución del Polígono de Actuación" que establece el porcentaje de área libre en 55% equivalente a 16,280.80 m², un área de desplante de 45% equivalente a 13,320.67 m² en 26 niveles máximos, con una superficie máxima de construcción de 266,413.38 m², con la Zonificación HM Habitacional Mixto.

D.9. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO, EL CUAL DEBERÁ REUNIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- A) DEBERÁ REDACTARSE CON LENGUAJE DEFINIDO, PRECISO, CONSISTENTE, SENCILLO, CLARO, ADECUADO Y PROPORCIONAL A LOS OBJETIVOS QUE SE PROPONEN, Y EN GENERAL, DE CONFORMIDAD CON LAS REGLAS DE LA TÉCNICA LEGISLATIVA;
- B) DEBERÁ INCLUIR ARTÍCULOS TRANSITORIOS, Y
- C) EN NINGÚN CASO TENDRÁ POR OBJETO ABROGAR UNO O MÁS PROGRAMAS SIN PROPONER SIMULTÁNEAMENTE UN TEXTO NORMATIVO QUE LO SUSTITUYA.

Por lo que hace a este requisito, la iniciativa presentada **CUMPLE PARCIALMENTE**, ya que el texto normativo no abroga uno o más programas y además cumple con los requisitos establecidos, señalando lo siguiente:

***Primero-** "Se aprueba para el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada código postal 11529, Alcaldía Miguel Hidalgo, el uso de suelo de hotel, como parte de la zonificación HM.*

Lo anterior con el fin de poder desarrollar un inmueble destinado al uso de hotel, sobre una fracción de -3,009.24 m² de área, misma que representa el 10.17% de la superficie total del predio, ubicado en Avenida Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada código postal 11529, Alcaldía Miguel Hidalgo".

Artículos transitorios



***PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente a (sic) de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México*

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11011

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS


Página 8 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



2020
LEONORA VICARIO

SEGUNDO. En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de los cambios en el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, para lo cual se le autoriza a que realice las adecuaciones correspondientes a dicho programa delegacional.

De lo anterior, se observa que si bien es cierto, y en términos de la fracción IX, del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cumple con el requisito de proponer el texto normativo, lo cierto es que el mismo no cuenta con la debida técnica legislativa.

Esto es así, debido a que la propuesta se limita únicamente a señalar que se modifique el uso del suelo para el predio que nos ocupa; sin embargo, no especifica el texto de la norma que se adicionaría dentro del contenido del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, esto es, no se redacta el texto de la Norma de Ordenación Particular por Predio, que en todo caso sería el precepto jurídico que se adicionaría al texto normativo, de acuerdo a la naturaleza de la presente iniciativa ciudadana, a la estructura jurídica del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo y a lo previsto en los artículos 3, fracción XXI, 47, 48 de la Ley de Desarrollo Urbano; 31, 32, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal y el capítulo "4.4.3 Normas de Ordenación Particulares", subcapítulo "Predios con Normatividad Específico" (SIC), del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.


E. CONCLUSIONES

Primeramente, se consultó el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) vigente en Miguel Hidalgo, así como el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; derivado de dicha consulta se desprende que al predio de mérito le aplica la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo para Hoteles se encuentra prohibido, conforme a la Fe de Erratas al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008.

Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada, que le permite la zonificación HM/18/50/M (Habitacional Mixto, 18 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), con base en la superficie del predio (29,550 m²).



Ahora bien, de la revisión al marco jurídico aplicable, se desprende que conforme al PDDU para Miguel Hidalgo, al predio le aplica la zonificación Habitacional Mixto, en la cual se permite la mezcla del uso habitacional con comercio, oficinas y servicios básicos en planta baja, y tiene como objeto impulsar el crecimiento económico y equilibrado del área¹.

¹ Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008.
Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 15012

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS 


Página 9 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



2020
LEONA VICARIO

Por su parte, el Programa General de Desarrollo Urbano establece que el turismo seguirá siendo una de las actividades económicas estratégicas de la Ciudad de México en las próximas décadas; por lo que a partir de un mayor impulso, se esperaría ampliar su contribución a la generación de empleo, producto y divisas.²

Al respecto, con base en el diagnóstico turístico delegacional elaborado por la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México, se indica que el turismo de negocios genera el surgimiento de infraestructura de hospedaje en el entorno de los clústeres y conglomerados de oficinas corporativas; sin embargo, en ocasiones la oferta va retrasada respecto de la demanda³.

Esto resulta relevante, toda vez que el predio se ubica en la colonia Ampliación Granada, zona en franco desarrollo, que inclusive fue considerada en uno de los lineamientos básicos de la Imagen Objetivo del PDDU para Miguel Hidalgo, que a la letra dice:

*** (...) Fortalecimiento económico**

Consolidar las colonias Granada y ampliación Granada, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas y vivienda (...).

Adicionalmente, en las Estrategias de Desarrollo Urbano del PDDU para Miguel Hidalgo, se establece para la captación de inversiones la promoción de *" (...) productos y servicios para atraer inversiones hacia las áreas estratégicas, comerciales, de servicios y turísticas; que garanticen un entorno que ofrezca estabilidad, certidumbre y condiciones favorables a la inversión; particularmente en las Colonias Granada y Ampliación Granada (...)*".


En este orden de ideas, se advierte que el PDDU para Miguel Hidalgo visualizaba a la colonia Ampliación Granada como una zona de desarrollo en la que se apoyará, entre otros, al sector turístico y de servicios; no obstante, en la Fe de Erratas al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 12 de diciembre de 2008, este uso se establece como prohibido, sin incluir algún argumento o justificación al respecto.

Aunado a lo anteriormente expuesto, considerando que como se menciona en la Iniciativa, cerca de la colonia Ampliación Granada se ubican varias oficinas corporativas, y que derivado de una consulta realizada con la herramienta Google Maps, se observa que en un radio de 1 km alrededor del inmueble de interés se ubican solo 2 hoteles, se desprende que en la zona la oferta de este servicio es baja, y por lo tanto existe una necesidad del servicio y se presenta una oportunidad de inversión en servicios de hospedaje.

Por otra parte, es preciso mencionar que la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada prevé el incremento del potencial constructivo en estas colonias, poniendo de manifiesto la aptitud de la zona para el desarrollo de proyectos constructivos.



² Decreto por el que se aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.

³ El turismo en la Ciudad de México, 2014-2015 Delegación Miguel Hidalgo, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México. Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México. Tel. 5265 0980 ext 12013

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS 


Página 10 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



2020
LEONA VICARIO

Al respecto, de acuerdo con datos de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, durante el primer trimestre de 2020 las actividades secundarias en la Ciudad de México muestran un retroceso, particularmente la construcción y las industrias manufactureras. En el caso específico de la construcción, en la Ciudad de México la edificación tuvo una disminución del 61.4%, respecto al mismo periodo del año 2019⁴.

Es así que, ante la caída en la economía de la Ciudad de México ocasionada por la pandemia por COVID-19, el Gobierno de la Ciudad de México está impulsando la reactivación económica del sector de la construcción, que para el caso particular de obra privada contempla una inversión privada de 50 mil 373 mdp para la creación de 546 mil 364 empleos.⁵

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer se realizó un análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional (que es uno de los permitidos por la zonificación aplicable al predio) y el de Servicios de hospedaje: Hoteles, considerando el mismo potencial de superficie de construcción, con la finalidad de determinar el impacto en los servicios urbanos que conlleva cada uso, obteniendo los siguientes resultados:

1. Derivado de la revisión a los Anexos que forman parte de la Iniciativa objeto de estudio, se desprende que se proyecta destinar una superficie de 3,009.24 m² para la construcción de un hotel, que representa el 10.17% de la superficie total del predio; el cual contará con 300 habitaciones en una superficie de construcción de 19,279.67 m².
2. Ahora bien, considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 66.7%⁶, se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 200.10 habitaciones.
3. De conformidad con datos de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México, en la Ciudad de México la densidad de ocupación promedio de los 12 meses del año 2016 fue de 1.73 huéspedes por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 346.17 huéspedes⁷.
4. Una vez que se obtuvo el número de huéspedes esperados diariamente, se calculó la generación de residuos sólidos (considerando una generación de 1.38 kg por habitante por día⁸) y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 150 litros por habitante por día⁹); mientras que para calcular el número de cajones de estacionamiento, se consideró 1 cajón de estacionamiento por cada 50 m² de la superficie proyectada para la construcción del hotel¹⁰.
5. **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de hotel se obtuvo una generación diaria de 477.72 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 51,925.95 litros de agua; además de que el hotel deberá contar con 385.59 cajones de estacionamiento.**
6. De manera análoga, para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, considerando que al predio le corresponde la densidad Media (Una vivienda por

⁴ Reporte Económico de la Ciudad de México Primer Trimestre 2020, Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.
⁵ <https://www.cdmx.gob.mx/portal/articulo-plan-de-reactivacion-economica-de-la-ciudad-de-mexico>
⁶ Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México 2017, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
⁷ Portal Oficial de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México (https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_DF.aspx)
⁸ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2018, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2019.
⁹ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2017.
¹⁰ Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte.
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México.
Tel. 5265 0780 ext 11011

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Página 11 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



2020
LEONA VICARIO

cada 50.0 m² de terreno¹¹), el número de viviendas se calculó dividiendo la superficie total del predio que se pretende destinar para hotel (3,009.24 m²) entre 50 m², obteniendo que se podrían construir hasta 60.18 viviendas.

7. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas¹², por lo que para las 60.18 viviendas se obtiene un total de 204.63 habitantes.
8. Para el cálculo de generación de residuos sólidos y consumo de agua, se consideraron los mismos valores que para el uso de hotel (referidos en el numeral 4 de la presente opinión); mientras que para calcular el número de cajones de estacionamiento se consideró un valor de 1.5 cajones de estacionamiento por vivienda¹³.
9. **Con estos valores, se obtuvo una generación diaria de 282.39 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 30,694.25 litros de agua; además de que se deberá contar con 90 cajones de estacionamiento.**

Del análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional y el de "Servicios de Hospedaje: Hoteles", se advierte una mayor generación de residuos y consumo de agua para este último; no obstante es importante destacar:

- i. Que conforme al Mapa de Factibilidad del Servicio de Agua de SACMEX 2017 para la Alcaldía Miguel Hidalgo, el predio materia de la presente opinión se encuentra en una zona en donde el servicio es factible con obras de reforzamiento.
- ii. De acuerdo con el Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2018, Miguel Hidalgo es la primera alcaldía en publicar en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México su Programa para la Prestación del Servicio Público de Limpia, el cual establece las estrategias, directrices y políticas que encausan la ejecución y prestación del servicio público de limpia en esta demarcación.¹⁴
- iii. Cabe mencionar que el diagnóstico contenido en el Programa para la Prestación de Servicio Público de Limpia del Órgano Político Administrativo en el Demarcación Territorial en Miguel Hidalgo 2018, establece que la alcaldía cuenta con: 237 vehículos de limpia, de los cuales el 24% son de modelo reciente (2014-2018); 174 contenedores en buenas condiciones; así como 3,150 papeleras ubicadas estratégicamente en las principales vías y áreas públicas.¹⁵
- iv. Con conformidad con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Miguel Hidalgo es la octava alcaldía con la mayor cantidad promedio diaria de residuos recolectados.¹⁶
- v. De acuerdo con datos de la Secretaría de Turismo, los turistas utilizan como movilidad interna el Sistema de Transporte Colectivo (metro) con un 48% de los casos, los taxis con un 27%, el

¹¹ Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008.

¹² Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

¹³ Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

¹⁴ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2018, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2019.

¹⁵ Aviso por el que se da a conocer al Público en General el Programa para la Prestación de Servicio Público de Limpia del Órgano Político Administrativo en el Demarcación Territorial en Miguel Hidalgo 2018 (PPSPLDMH), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de agosto de 2018.

¹⁶ Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2019. Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext. 33033


CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Página 12 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

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

  GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

 **2020**
LEONA VICARIO

metrobús con un 7%, y otros medios de transporte para un 18% de turistas por lo que no se espera una afectación en materia de movilidad en la zona.¹⁷

vi. El impacto económico del proyecto, puesto que, como ya se analizó anteriormente, la zona donde se ubica el predio objeto de estudio es una zona de desarrollo, donde se impulsan condiciones favorables para la inversión. Es así que, si se considera un costo promedio por habitación de hotel en la ciudad de México de \$1,074.91¹⁸, se obtiene una **derrama económica** diaria de \$215,089.49, lo que representa un ingreso anual de alrededor de **\$78.5 mdp**. Aunado a esto, hay que considerar que el uso de hotel permitiría la creación de empleos directos en el establecimiento de hospedaje, pero también la creación de empleos indirectos en todos los negocios dedicados a proporcionar servicios turísticos: alimentos y bebidas, restaurantes, guías, transportistas; además de contribuir al incremento en los ingresos de los atractivos turísticos y negocios de cultura y esparcimiento cercanos a la zona donde se ubique el hotel, como museos, galerías, teatros, cines, parques de diversiones, zoológicos, recintos feriales y de exposiciones, mercados, estadios deportivos, casinos, centros comerciales, entre otros¹⁹.

Así entonces, los objetivos y estrategias de desarrollo económico para la alcaldía Miguel Hidalgo contemplan el fortalecimiento del sector de la prestación de servicios, que bien puede aprobarse siempre que se adecúe con criterios de sustentabilidad y utilización racional del territorio, además de que se apliquen las medidas de mitigación que sean necesarias. El sector de la construcción bajo criterios de legalidad, puede constituirse en un motor para el desarrollo urbano de la capital del país.

Finalmente, se considera que efectivamente existe una contradicción entre la limitación del uso del suelo para **HOTEL**, y la zonificación Habitacional Mixto, siendo esta la zonificación que permiten una gama amplia de aprovechamientos del suelo.

Asimismo, la limitación del uso de **HOTEL** es contraria a la imagen objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, pues el mismo prevé la necesidad *"consolidar las colonias Granada y ampliación Granada, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas y vivienda"*.

Adicionalmente, dentro de las estrategias de desarrollo urbano, en específico, las relativas al fortalecimiento económico, establecidas en el multicitado Programa, la colonia Granada, originalmente de carácter industrial, cuenta con infraestructura y estructura urbana que facilitan su desarrollo y que actualmente se encuentra en proceso de transformación, por lo que entre las principales actividades que serán generadas en esta zona son, entre otras, las siguientes:

- Actividades financieras y empresariales;
- Actividades compatibles con los usos habitacionales, que disminuyan el tiempo, los desplazamientos de la población entre los centros de estudio, trabajo, servicios y comercio y las áreas de vivienda;
- Centros comerciales y comercios especializados a nivel de competitividad mundial;

¹⁷ El Turismo en la CDMX 2014-2015, Delegación Cuauhtémoc. Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.
¹⁸ La Hotelería de la Ciudad de México, Gobierno de la Ciudad de México, 2016.
¹⁹ El turismo en la Ciudad de México. 2014-2015 Delegación Miguel Hidalgo, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11011

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Página 13 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

  GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

 **2020**
LEONA VICARIO

Además, el subcapítulo "**Gestión del Desarrollo Urbano**", entre otras cosas establece que se buscará la captación de inversiones, a través de la promoción de productos y servicios para atraer inversiones hacia las áreas estratégicas, comerciales, de servicios y turísticas; que garanticen un entorno que ofrezca estabilidad, certidumbre y condiciones favorables a la inversión; particularmente en las Colonias Granada y Ampliación Granada.

Finalmente, no se observa una justificación técnica o jurídica dentro del multicitado Programa de Desarrollo Urbano y su Fe de Erratas que establezca las razones por las cuales se limite el uso del suelo para HOTEL en la zonificación Habitacional Mixto, esto es, no funda ni motiva las razones de hecho y derecho por las cuales se prohibió el uso de suelo para hotel.

De conformidad con los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1, 2, 5, fracción XXXIV, 6, fracción II y 10, fracción XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, esta Procuraduría considera que del análisis de fondo a la iniciativa, se cuentan con argumentos suficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana, para el efecto de que se establezca como PERMITIDO el uso del suelo para HOTEL.

Asimismo, se sugiere que de ser el caso, y si así lo considerara esa Mesa Directiva a su digno cargo, requiera al promovente para adecue el requisito previsto en la fracción IX del artículo 35 de la multicitada Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

No omito mencionar que la opinión que se emite, es exclusivamente para la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente, y la Fe de Erratas publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 12 de diciembre de 2008, en lo que respecta al aprovechamiento del suelo que se pretende (HOTEL), y de acuerdo a la incongruencia normativa que presentan los mencionados ordenamientos jurídicos, por lo que en todo caso, el particular deberá de llevar a cabo la gestión de todos y cada uno de los tramites, licencias y autorizaciones para la ejecución del proyecto constructivo y el aprovechamiento del mismo.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

Eje 3 Poniente, Avenida Medellín 202, piso 3, colonia Roma Norte
Alcaldía de Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 22022

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS
Página 14 de 14

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

OCTAVO. – En fecha ocho de julio del dos mil veinte, se recibió la opinión **FAVORABLE**, por parte de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, la cual se inserta de forma íntegra al presente dictamen.

“...De acuerdo a la consulta y análisis de la información pública contenida en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, así como la inspección técnica realizada en campo, el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín 498, es catalogado como de: **Riesgo Bajo.**”

 	GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO		SECRETARÍA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO								
			 2020 LEONA VICARIO								
			Ciudad de México, 29 de junio de 2020								
			SGIRPC/244/2020								
			Asunto: Opinión respecto a la Iniciativa de decreto por la cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía de Miguel Hidalgo.								
DIP. ISABELA ROSALES HERRERA PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO I LEGISLATURA Gante número 15, 1er piso, oficina 107 colonia Centro, alcaldía Cuauhtémoc. PRESENTE	<table border="1"><tr><td></td><td>PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA</td></tr><tr><td></td><td>08 JUL. 2020</td></tr><tr><td>Recibió:</td><td>Estela Rowe</td></tr><tr><td>Hora:</td><td>10:44</td></tr></table>				PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA		08 JUL. 2020	Recibió:	Estela Rowe	Hora:	10:44
	PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA										
	08 JUL. 2020										
Recibió:	Estela Rowe										
Hora:	10:44										
En respuesta a su atento oficio MDSRSA/CSP/0109/2020, recibido en esta Secretaría el día 18 de junio del presente año, mediante el cual solicita opinión respecto a lo que la letra dice:											
<p>“Decreto por el cual se modifica el “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo” con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en Av. Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo” suscrita por el C. Fernando Castro Armella, recibida el 01 de junio del año en curso.”</p>											
Al respecto y de acuerdo a la información proporcionada, así como al análisis realizado y atendiendo a lo establecido en los numerales 33 fracción XXXVII, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 14 fracción XLV, de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México; así como 42 fracciones II, III, IV, V y VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, con base en los conocimientos y normas que son de su competencia, emite Opinión Favorable para la reforma del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Miguel Hidalgo, toda vez que la modificación pretendida en la iniciativa que nos ocupa y las condiciones de la zona de que se trata no representan un alto riesgo. Sin embargo, es menester señalar la importancia de implementar las medidas preventivas y/o correctivas indicadas en la Opinión Técnica General que se anexa al presente.											
A efecto de dar cabal cumplimiento al numeral 42, fracción VI, de la mencionada Ley de Desarrollo Urbano, me permito mencionarle que la opinión que se emite tiene sustento en las razones contenidas en el documento anexo denominado “Opinión Técnica General de Indicadores de Riesgo en Materia de Protección Civil”, el cual indica que se trata de un nivel de riesgo bajo.											
Abraham González 67 Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc C. P. 06600, Ciudad de México T- 56-15-70-79 57 05 66 63	CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS										

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



SECRETARÍA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2020
LEONORA VICARIO

Ciudad de México, 29 de junio de 2020

SGIRPC/244/2020

Cabe resaltar que en su momento el promovente y la alcaldía, deberán asegurar el cumplimiento de lo establecido en la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y su Reglamento, así como la demás normatividad aplicable. Finalmente, no omito señalar que las características del área y predio en comento, contenidas en la Opinión Técnica de referencia, pueden ser consultadas en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México en su versión pública, en la página electrónica "<http://www.atlas.cdmx.gob.mx/analisis/n/>".

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

ARQ. MYRIAM VILMA URZÚA VENEGAS
SECRETARIA DE GESTIÓN INTEGRAL
DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL

C.c.c.p. Dip. Fernando José Aboliz Sano, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda del Congreso de la Ciudad de México - Para conocimiento: comisururbana.congresocdmx@gmail.com
Lic. Luz Elena Rivera Cano, Secretaria Particular - Para conocimiento: lrivera@sgirpc.cdmx.gob.mx
Lic. Rafael Humberto Marín Cambranis, Director General de Análisis de Riesgos - Para conocimiento: rmario@sgirpc.cdmx.gob.mx
Mtro. Marco Antonio Salas Salinas, Director de Evaluación de Riesgos - Para conocimiento: mramos@sgirpc.cdmx.gob.mx
Ing. Yacelin Rico Ramírez, Coordinadora de Riesgos Territoriales - Para conocimiento: yrico@sgirpc.cdmx.gob.mx
Archivo: -cgomez@sgirpc.cdmx.gob.mx





VOLANTE: 20562020 FOLIO: 0987/2020

APROBO	LIC. LUZ ELENA RIVERA CANO	
REVISÓ	LIC. RAFAEL HUMBERTO MARIN CAMBRANIS	
ELABORÓ	ING. YADMINISCO RAMIREZ	


Abraham González 67 Col. Juárez,
Alcaldía Cuauhtémoc
C. P. 06600, Ciudad de México
T- 56-15-70-79 57 05 66 63

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA


 		SECRETARÍA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS DE RIESGOS DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE RIESGOS
		 2020 LEONA VICARIO
OTIRPC/DER/CRT-VR/235/20		
Opinión Técnica General de Indicadores de Riesgo en materia de Protección Civil		
ANTECEDENTES		
Inmueble ubicado en avenida Río San Joaquín 498		Fecha de emisión: 25/06/2020
<p>El inmueble se encuentra en una zona donde locales comerciales y casas habitación.</p> <p>Se realizó la consulta y análisis de la información pública contenida en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, así como la inspección técnica al inmueble de referencia a fin de emitir la presente Opinión Técnica General de Indicadores de Riesgo en materia de Protección Civil.</p>		
Ubicación/Domicilio		
		
Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, 2020.		
Alcaldía: Miguel Hidalgo	Colonia: Granada	Avenida: Río San Joaquín 498
Referencias: entre calle Moliere y Lago Zurich Coordenadas: 19.444432°-99.200962°		
Abraham González 67 Col. Juárez. Alcaldía Cuauhtémoc C. P. 06600, Ciudad de México T- 57.05.66.70 / 55-21-19-59		1 de 4 páginas
		CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS,
Y PROTECCIÓN CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS DE RIESGOS
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE RIESGOS



2020
LEONA VICARIO

OTIRPC/DER/CRT-VR/235/20

Opinión Técnica General de Indicadores de Riesgo en materia de Protección Civil

A. PELIGRO, VULNERABILIDAD Y EXPOSICIÓN

Cuadro PA1. Peligros y Amenazas Naturales

Fenómeno	Información del Atlas de Riesgos					Descripción del fenómeno 500m alrededor y observaciones adicionales
	Muy Alto	Alto	Medio	Bajo	Muy Bajo	
Sismicidad*			X			El nivel de susceptibilidad sísmica se detecta en medio, el área es vulnerable a fenómenos geológicos, tal como sismos locales, hundimientos e irregularidades en la superficie.
Fallas y fracturas* (en el terreno)					X	En el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México no se detectan fallas o fracturas cercanas al predio.
Inestabilidad de laderas* (deslizamientos, flujos y caídos o derrumbes)					X	
Subsidencia y hundimientos*					X	En el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México no se detecta subsidencia ni hundimientos cercanos al predio.
Inundación*					X	Debido a la topografía del lugar, la susceptibilidad de sufrir afectaciones por inundación es muy baja, sin embargo se deberán tomar las medidas necesarias en temporadas de lluvia.
Precipitación		X				
Tormenta eléctrica	X					
Granizo	X					
Temp. Min. Ondas gélidas					X	
Temp. Max Ondas cálidas					X	
Nevadas					X	
Zonificación geotécnica:	Zona f. Lomas					Zona formadas por rocas o suelos generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, pero en los que pueden existir, superficialmente o intercalados, depósitos arenosos en estado suelto o cohesivos relativamente blandos.

Fuente: SGRIPC, Atlas de Riesgos de la Ciudad de México e información recopilada en inspección de campo por personal de SGRIPC, 2020.

Cuadro PA2. Amenazas Antropogénicas

Fenómeno	Estimación en campo/análisis de sitio/Atlas de Riesgos (RUSE)					Descripción del fenómeno 500m alrededor y observaciones adicionales
	Muy Alto	Alto	Medio	Bajo	Muy Bajo	
Incendio, explosión, derrame, flama y/o fuga.			X			Estos se presentan a consecuencia de fugas de gas en tanques estacionarios o instalaciones de gas natural, explosiones e incendios, así como cortos circuitos en locales comerciales y casas habitación a la redonda.
Contaminación, epidemia, intoxicación, plaga y radioactividad	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	Sin datos.
Accidentes, conflicto social, concentraciones masivas, sabotajes, terrorismo e interrupción de servicios	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	Sin datos.


Fuente: SGRIPC, Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, 2020.

Abraham González 67 Col. Juárez
Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06600, Ciudad de México
T. 57 05 66 70 / 55-21-19-59


2 de 4 páginas

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS


COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



SECRETARÍA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS
Y PROTECCIÓN CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS DE RIESGOS
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE RIESGOS



2020
LEONA VICARIO
OTIRPC/DER/CRT-VR/235/20

Opinión Técnica General de Indicadores de Riesgo en materia de Protección Civil

Cuadro V1. Vulnerabilidad del establecimiento, predio o inmueble

Vulnerabilidad por instalaciones

Vulnerabilidad social: SD	Vulnerabilidad social al fracturamiento: SD
---------------------------	---

Fuente: SGRPC. Atlas de Riesgos de la Ciudad de México a información recopilada en inspección técnica de campos por personal de SGRPC, 2020.

Tabla E1. Sistema expuesto (500m alrededor de los predios)

	Tipo y descripción de la exposición
Equipamiento y servicios	3 escuelas, 48 bancos, 1 hotel.
Infraestructura	Agua potable y red de drenaje sanitario, acometidas eléctricas, banquetas y guarniciones, vialidades pavimentadas.
Viviendas:	De acuerdo con el AGEB 1,724
Población:	De acuerdo con el AGEB 3,252

Fuente: SGRPC. Atlas de Riesgos de la Ciudad de México SGRPC, 2020.

B. EVALUACIÓN GENERAL DE INDICADORES DE RIESGOS

De acuerdo a la consulta y análisis de la información pública contenida en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, así como la inspección técnica realizada en campo, el predio ubicado en avenida Río San Joaquín 498, es catalogado como de: **Riesgo Bajo**.

Alto

Medio

Bajo

C. MEDIDAS PREVENTIVAS Y/O CORRECTIVAS

1. Se deberá contar con los permisos y autorizaciones correspondientes antes de ejecutar cualquier trabajo constructivo y/o demolición. En caso de no realizar los trabajos de acuerdo con la normatividad aplicable, y los inmuebles colindantes resulten afectados, el o los responsables deberán hacerse cargo de los trabajos de reparación de dichas afectaciones.
2. Cualquier trabajo de mantenimiento correctivo y/o preventivo, así como las adecuaciones a los mismos, deberán ser consultados, supervisados por personal técnico especializado y ejecutados con mano de obra calificada y bajo la normatividad aplicable del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y las Normas Técnicas Complementarias, además de contar con las responsivas correspondientes. **(Art. 141 y 179 del Reglamento de Construcciones para el**

Abraham González 67 Col. Juárez.
Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06600, Ciudad de México
T-57 05 66 70 / 55-21-19-59

3 de 4 páginas

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



Gobierno de la Ciudad de México

SECRETARÍA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS DE RIESGOS
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE RIESGOS



2020
LEONÁ VICARIO

OTIRPC/DER/CRT-VR/235/20

Opinión Técnica General de Indicadores de Riesgo en materia de Protección Civil

Distrito Federal 2016 y Art. 147, 148 y 149 de la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal).

3. Por último, considerando que la alcaldía Miguel Hidalgo y su Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil cuentan con plenitud de jurisdicción, siendo las autoridades competentes, de primera instancia de respuesta en la materia, deberán dar el seguimiento, implementar medidas de seguridad y el asesoramiento correspondiente, con el fin de que sean ejecutadas las acciones preventivas y correctivas señaladas.

Atentamente



Aprobó: Lic. Rafael Humberto Marín Cambranis
Director General de Análisis de Riesgos



Elaboró: Ing. Edson Gaspar Olivares Canuto
J.U.D. de Verificación de Riesgos "Q"



Revisó: Arq. Pomar Zepeda Segundo
J.U.D. de Verificación de Riesgos "R"

Abraham González 67 Col. Juárez
Alcaldía Cuauhtémoc

4 de 4 páginas

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

NOVENO. – La opinión que se recibió por parte del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por conducto de su Coordinación General fue en sentido **POSITIVA**, la cual forma parte íntegra del presente dictamen.

*“...informa que al analizar la infraestructura hidráulica y sanitaria por parte de las áreas responsables de esta atribución que son la Dirección de Agua y Potabilización la Dirección de Detección de Fallas y Rehabilitación de Drenaje y la Dirección de Operación de Drenaje, Tratamiento y Reúso, indicaron que la **OPINIÓN ES POSITIVA...**”*



Gobierno de la Ciudad de México



SACMEX

SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO
COORDINACIÓN GENERAL



2020
LEONA VICARIO

Ciudad de México, 7 de julio de 2020
Oficio Número: GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-09113/DGSU/2020
Asunto: RE: CG/1998/2020 OPINIÓN TÉCNICA HIDRÁULICA
AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA
P R E S E N T E

El Sistema de Aguas de la Ciudad de México, Órgano Desconcentrado de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 16 Apartado B numeral 4, y 33 de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 11, 16 fracción X, 18, 20 fracción XXV, 35 fracciones X y XI de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1°, 7, 16 fracción II, de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México; 1°, 3° fracción II, 7 fracción X último párrafo, 305, 306 fracción II, IV y XII, 312 fracción I, II y X del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México vigentes, informa lo siguiente:

En atención al oficio MDSRSA/CSP/0106/2020, mediante el cual solicita la Opinión a la INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA “EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO” PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NÚMERO 431, DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2008 Y REIMPRESO EL 1 DE FEBRERO DE 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO” con el objetivo de:

Permitir el uso de hotel en la zonificación Habitacional Mixto (HM) que le aplica al predio, con el fin de proporcionar en la zona un servicio de hospedaje del tipo clase ejecutiva, el cual es requerido por los nuevos desarrollos, uso actualmente prohibido por el Programa.

I. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR Y EL TEXTO ESPECÍFICO DEL MISMO.

El objetivo de la Modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, es permitir el uso de hotel en la zonificación vigente Habitacional Mixto (HM/10/30/M**) Habitacional Mixto, 10 niveles de altura, 30% de área libre e intensidad media, una vivienda cada 50.00 m² de terreno, adicionalmente por su ubicación, el predio es sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada, que por su superficie le ofrece la posibilidad de optar por la zonificación HM/18/50/M Habitacional Mixto, 18 niveles de altura, 50% de área libre e intensidad media, una vivienda cada 50 m² de terreno. Sin embargo el predio se encuentra comprendido dentro del Polígono Granada, resultando la posibilidad de la zonificación HM/18/50/M con la que fue posible la Constitución de un Polígono de actuación

Por lo que, existirán 3 edificios de oficinas localizados sobre la Avenida Río San Joaquín, serán de hasta 20 niveles cada uno, los edificios residenciales serán de 26 niveles cada uno y el hotel contará con 17 niveles.

CUADRO DE ÁREAS	
Predio de hotel dentro del conjunto	3,009.24 m ²
Construcción sobre nivel de banqueta	20,547.92 m ²
Construcción bajo nivel de banqueta	18,055.44 m ²
Total de construcción	38,603.36 m²







Calle Nezahualcóyotl 109, 3° Piso, Colonia Centro,
Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06080, Ciudad de México.
Tel. 57 30 44 44 Ext. 1319 o 1320.

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

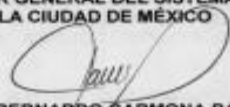


GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO COORDINACIÓN GENERAL

2020 LEONA VICARIO

Sobre el particular, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informa que al analizar la infraestructura hidráulica y sanitaria por parte de las áreas responsables de esta atribución que son la Dirección de Agua y Potabilización, la Dirección de Detección de Fallas y Rehabilitación de Drenaje y La Dirección de Operación de Drenaje, Tratamiento y Reúso, indicaron que la **OPINIÓN ES POSITIVA** con respecto a la **INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA "EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NÚMERO 431, DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2008 Y REIMPRESO EL 1 DE FEBRERO DE 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO"**.

Así mismo, de conformidad con el Procedimiento Administrativo y el Manual de Trámites y Servicios al Público vigente, se deberá llevar a cabo, previo al Registro de Manifestación de Construcción, el trámite correspondiente a la solicitud del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con fundamento en el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; o en su caso la Factibilidad de Servicios Hidráulicos de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México.

Sin otro particular por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL COORDINADOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO


DR. RAFAEL BERNARDO CARMONA PAREDES

C C C # P
DIP Fernando José Aboliz Saro - Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda
Archivo - EVCh en atención a los folios 130/2020 y CG 1998/2020
R0SMS/SRT/SMB/DML/ANA/PMA

Calle Nezahualcóyotl 109, 3º. Piso, Colonia Centro,
Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06080, Ciudad de México.
Tel. 57 30 44 44 Ext. 1319 o 1320.

**CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS**

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

DÉCIMO. – En fecha nueve de julio del dos mil veinte, se recibió la opinión **FAVORABLE**, de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, la cual se inserta de forma íntegra al presente dictamen.

“...no se identificó que el **Domicilio** presente colindancias con elementos ambientales del territorio como barrancas, Áreas de Valor Ambiental (**AVA**), Áreas Naturales Protegidas (**ANP**), cuerpos de agua, ...ni que se encuentre catalogado como inmueble afecto al patrimonio cultural urbano ...”



SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE
OFICINA DE LA SECRETARÍA

2020
LEONA VICARIO

SEDEMA/MRG/282/2020
Ciudad de México, 9 de julio de 2020.

Asunto: Se emite opinión.

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
09 JUL. 2020
Recibido: DIANA DOVAL
Hora: 17:43

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
COMISIÓN PERMANENTE DEL CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA
PRESENTE

En atención a su oficio MDSRSA/CSP/0105/2020 de fecha diez de junio de dos mil veinte, ingresado ante la oficialía de partes de esta Secretaría del Medio Ambiente, con referencia a la **Iniciativa Ciudadana** denominada "Decreto por el cual se modifica el "Programa delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo" con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en la Av. Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo" (**PDDU**). Al respecto, le comunico con relación a la zonificación de uso de suelo del predio ubicado en el **Domicilio** de mérito, lo siguiente.

De acuerdo con el **PDDU**, así como con la información contenida en los documentos anexos a la citada **Iniciativa**, al predio ubicado en el **Domicilio** le corresponde actualmente la **Zonificación** de uso de suelo Habitacional Mixto, diez niveles máximos de construcción, treinta por ciento mínimo de área libre, densidad media con una vivienda por cada cincuenta metros cuadrados de la superficie de terreno (HM/10/30/M), sujeto a ampliación por Norma de Ordenación Particular para las colonias Granada y Ampliación Granada que por superficies le ofrece la posibilidad de optar por la zonificación Habitacional Mixto, dieciocho niveles de altura, cincuenta por ciento mínimo de área libre, densidad media con una vivienda por cada cincuenta metros cuadrados de la superficie de terreno (HM/18/50/M), prohibiendo el uso específico de Hoteles.


Asimismo, a través del acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado de fecha primero de diciembre de dos mil quince, formado por los predios ubicados en Lago Alberto 156 y 219 colonia Granada y calle Río San Joaquín 498, colonia Ampliación Granada, alcaldía Miguel Hidalgo, otorga una superficie máxima de construcción de 1´ 176,565.21 m² (un millón ciento setenta y seis mil quinientos sesenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados) (**Superficie Máxima de Construcción**).

La propuesta de modificación a las disposiciones normativas aplicables en materia de uso de suelo pretende permitir el **uso de servicios hotel** en la zonificación Habitacional Mixto, exclusivamente para

Plaza de la Constitución Num. 1, Piso 3, Col. Centro,
Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06000, Ciudad de México
Tel. 53458187

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE
OFICINA DE LA SECRETARÍA



2020
LEONA VICARIO

SEDEMA/MRG/282/2020

Ciudad de México, 9 de julio de 2020.

el **Domicilio** mencionado en los párrafos que anteceden identificado con cuenta catastral número 033-020-02 y con una superficie de 29,601.48 m² (veintinueve mil seiscientos uno punto cuarenta y ocho metros cuadrados), del cual se pretende utilizar el 10.17% (diez punto diecisiete por ciento) o 3,009.24 m² (tres mil nueve punto veinticuatro metros cuadrados) para el desarrollo de un hotel.

De acuerdo con la información disponible para su revisión, no se identificó que el **Domicilio** presente colindancias con elementos ambientales del territorio como barrancas, Áreas de Valor Ambiental (AVA), Áreas Naturales Protegidas (ANP), cuerpos de agua, geológicos (fallas, fracturas, minas o cavernas), ni que se encuentre catalogado como inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial dentro de Áreas de Conservación Patrimonial (ACP).

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 1, 4, 8, 14, 16 y 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 6 fracciones VI y VII, 7, 23 fracciones II, IV y V, 60 fracción III y 77, fracción VI de la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; I, 18, 16, y 35 fracciones I, IV y XLVI de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 7 fracción X del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1 fracciones I y III, 2 fracción V, 3 fracciones I y II, 6 fracción II y 9 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal todos los anteriores vigentes para la Ciudad de México; y una vez analizado el proyecto y sus colindancias descritas en los párrafos que anteceden, esta Secretaría del Medio Ambiente considera otorgar **Opinión Favorable**.

Todo ello bajo el entendido de que, cualquier adecuación, modificación, obra nueva o similar que se proponga para el **Domicilio** con los fines que se buscan en la citada **Iniciativa**, debe apegarse a la normatividad ambiental aplicable, considerar la implementación de medidas de **Prevención, Mitigación y Compensación** en materia de **Impacto Ambiental**.

Cualquier modificación en el **Domicilio** queda restringida a:

- Garantizar la construcción de edificaciones sustentables a través de su inscripción al Programa de Certificación de Edificaciones Sustentables (PCES) del Gobierno de la Ciudad de México;
- Considerar por lo menos el 20% del total de la superficie del predio de área verde permeable;
- Considerar como máximo el equivalente al 10% (diez por ciento) del total de construcción sobre nivel de banquetta (s.n.b.) para la superficie de construcción bajo nivel de banquetta (b.n.b.), reduciendo en la mayor forma posible el número de estacionamientos; y

Plaza de la Constitución Num. 1, Piso 3, Col. Centro,
Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06000, Ciudad de México
Tel. 53458187

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

DÉCIMO PRIMERO. – En fecha diez de julio del dos mil veinte, se recibió la opinión **FAVORABLE**, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la cual se inserta de forma íntegra al presente dictamen.

*“...Lo anterior, generaría que los visitantes impulsen la actividad económica local al tener las facilidades dentro de un radio de 6 cuadras. Aunado a que el uso de suelo de hotel generaría empleos permanentes en la zona distribuidos entre personal administrativo y de mantenimiento, y se reforzará la posición de la Alcaldía Miguel Hidalgo no sólo en lo ya establecido dentro de los instrumentos de planeación urbana sino en la captación de la alta demanda de hospedaje temporal por parte de la población flotante, consolidándola como un referente de actividades económicas empresariales, financieras, comerciales, turísticas, de oficina y vivienda, contribuyendo al cumplimiento de las Estrategias de Desarrollo urbano planteadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo. Adicionalmente, al ubicarse el hotel sobre una vialidad primaria, es de prever un impacto menor en el movimiento vehicular de la zona, motivos por los cuales, la propuesta **se considera viable.**”*

Gobierno de la Ciudad de México
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

2020
LEONA VICARIO

S-34 / SEDUVI / 672 / 2020
Ciudad de México, a 08 de julio de 2020
Asunto: Se remite Opinión Técnica.

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
10 JUL. 2020
Recibido: *Erik*
Hora: *10:25*

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
COMISIÓN PERMANENTE DEL H. CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA
P R E S E N T E

Me refiero a su atento oficio número **MDSRSA/CSP/0104/2020** de fecha 10 de junio de 2020, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el 18 de junio del presente, por medio del cual remite copia del oficio número **CCDMX/CDIUyV/0224/2020** de fecha 02 de junio de 2020, suscrito por el Dip. Fernando José Aboitiz Saro, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, para solicitar la opinión técnica de esta dependencia con respecto a la Iniciativa Ciudadana con proyecto de “Decreto por el cual se modifica el ‘Programa delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo’ con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso I y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en Av. Río San Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo.”

Al respecto, la petición presentada por el ciudadano **Fernando Castro Armella**, en su carácter de Apoderado Legal de FIM Tierra Uno, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, propietaria del predio ubicado en **Av. Río San Joaquín No. 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11529**, plantea la modificación del uso del suelo para permitir el uso de “**Servicios de hospedaje: Hoteles**”, para que se reforme el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 431 el día 30 de septiembre de 2008 y a la Fe de Erratas publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre de 2008.

En este contexto, y con fundamento en los artículos 35 al 42 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se prevé un procedimiento que en conjunto con lo establecido en el artículo 122 de la Constitución Federal, hacen posible que las autoridades administrativas **atiendan** las solicitudes de modificación presentadas por particulares, y **evalúen** si tales solicitudes formuladas en términos de un Decreto que reforma al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, sea presentado ante el Honorable Congreso de la Ciudad de México, para su eventual aprobación.

En razón de lo anterior, y atendiendo la petición, atentamente me permito comunicarle que el personal técnico adscrito a la Coordinación General de Desarrollo Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, procedió a revisar y analizar las documentales anexas, así como la congruencia de su integración en el entorno inmediato y la justificación de su inserción en las directrices generales de planeación y desarrollo urbano, dentro del marco normativo vigente.

Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2132

1 / 6

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

2020 LEONORA VICARIO

S-34 / SEDUVI / 672 / 2020

NORMATIVIDAD

a) Generalidades

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano bajo la visión de un nuevo orden urbano se constituye en un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva de la Alcaldía Miguel Hidalgo en el contexto de la Ciudad de México.

Se localiza al norponiente de la Ciudad de México, colindando al norte con la Alcaldía Azcapotzalco y los municipios de Huixquilucan y Naucalpan del Estado de México; al sur con las Alcaldías Benito Juárez, Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos; al oriente con las Alcaldías Cuauhtémoc, Azcapotzalco y Benito Juárez; al poniente con la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y el municipio de Huixquilucan del Estado de México.

La superficie de la Alcaldía Miguel Hidalgo es de 4,699.64 ha., que corresponden al 3.17% del total de la Ciudad de México; se encuentra totalmente dentro del suelo urbano y su territorio está completamente urbanizado, con excepción del Bosque de Chapultepec. Forma parte de la llamada Ciudad Central, junto con las Alcaldías Venustiano Carranza, Benito Juárez y Cuauhtémoc, lo que la convierte en un territorio donde confluye un gran número de población, debido a que se localizan concentrados equipamientos y servicios de carácter regional.

El Programa antes citado propone consolidar las colonias Granada y Ampliación Granada, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas y vivienda.

Dentro de su Estrategia de Desarrollo Urbano plantea el fortalecimiento económico de diversas zonas, al presentar ventajas competitivas para participar con fuerza en el desarrollo económico de la ciudad; al tratarse de un espacio que aloja a importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio, recreación, entre otros y cuya estrategia económica pretende de manera primordial:

- Consolidar la posición de la Alcaldía Miguel Hidalgo como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad;
- Fortalecer y diversificar la estructura económica local.

Una de las acciones concretas es la siguiente:

- Desarrollo de las Colonias Granada y Ampliación Granada, ubicadas al norte de la Av. Ejército Nacional, área originalmente de carácter industrial, que cuenta con infraestructura y estructura urbana que facilitan su desarrollo y que desde hace más de un lustro se encuentra en proceso de transformación.

Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México. Tel. 51302100 ext. 2139

2 / 6

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



S-34 / SEDUVI / 672 / 2020

De conformidad con el Censo Económico 2019 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se considera la Alcaldía Miguel Hidalgo, como la segunda con mayor número de establecimientos dedicados al alojamiento en la Ciudad de México.

En concordancia la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México, ha establecido:

"La hotelería en el turismo juega un papel fundamental en virtud de ser el sector que integra una serie de servicios que permite a los viajeros estadías más prolongadas y cómodas en cualquier destino de viaje. Además, son instalaciones que, dependiendo de su nivel de servicio, manejan alto grado de complejidad y que laboran las 24 horas del día, los 365 días del año, con el consecuente sustento de fuentes de trabajo y derramando recursos e integrando a otras ramas de la actividad turística.

Muchos catalogan a la hotelería como la "columna vertebral del turismo". En la ciudad de México, es el sector que mayores recursos genera a la economía de la ciudad, al representar casi el 15% del consumo turístico total. Asimismo, el gasto que ejercen los turistas que contratan los servicios especializados de hospedaje representa 4 veces más que los que hacen uso de otra forma de alojamiento"

b) Particularidades

Conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de Folio 25863-151TACA19 de fecha 11 de septiembre de 2019 presentado, el predio en comento se encuentra dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo, el cual le otorga la zonificación **HM/10/30/M**** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno); asimismo, mediante Acuerdo por el que se Aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación, Mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/DGDU/A-POL/057/2015 de fecha 01 de diciembre de 2015, constituido por los predios ubicados en las calles Lago Alberto números 156 y 219, Colonia Granada, y calle Río San Joaquín número 498, Colonia Ampliación Granada, Delegación Miguel Hidalgo (Ahora Alcaldía). Se otorgó al predio lo siguiente:

Predio	Superficie m ²	Área libre m ²	Desplante m ²	Uso	Sup. Máx. Const. m ²	Niveles	Viviendas
Lago Alberto No. 156	103,776.83	18,679.83	85,097.00	Habitacional Mixto	771,021.98	13	1,791
				Industria (elaboración de cerveza)	137,587.10		
Lago Alberto No. 219	26,244.88	24,934.10	1,310.78	Habitacional Mixto	1,533.06	2	0
Av. Río San Joaquín No. 498	29,901.49	18,280.81	13,320.67	Habitacional Mixto	266,413.36	20	1,400 (562 viviendas por zonificación y 808 viviendas relocalizadas de los predios de Lago Alberto Nos. 156 y 219)
Total	159,923.18	62,894.74	99,728.43	---	1,176,565.21	---	3,191

Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139

3 / 6

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

  GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

 **2020**
LEONA VICARIO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

S-34 / SEDUVI / 672 / 2020

Por otra parte, de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de Folio 1039/2018 de fecha 15 de enero de 2019, otorga al predio objeto de la solicitud de Modificación el número oficial 498 de la Av. Río San Joaquín, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 033-020-02-000-5. Además indica que **No** se encuentra en Zona Histórica ni en Zona Patrimonial, sin Afectaciones y con una Restricción al frente de 7.50 m sobre Av. Río San Joaquín, 3.00 m sobre las calles Lago Andrómaco y Lago Neuchatel y colindancias.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Se pretende edificar un Hotel como parte del proyecto denominado “Río San Joaquín”; el cual está formado por 3 edificios de oficinas, 5 edificios residenciales, áreas comerciales, amenidades y áreas verdes privadas de acceso público. **El Hotel se desarrollará sobre una fracción de 3,009.24 m² de área que representa el 10.17% de la superficie total del predio. El edificio tendrá un desplante de 1,268.25 m² que representa el 42.15%, proporcionando una superficie libre de construcción de 1,740.99 m² que representa el 57.85%.**

Albergará 300 habitaciones en 17 niveles sobre nivel de banquetta y azotea en 20,547.92 m² y 6 niveles bajo nivel de banquetta en 18,055.44 m², para destinar hasta 411 cajones de estacionamiento, en una superficie total de construcción de 38,603.36 m².

CUMPLIMIENTO

El inmueble ubicado en **Av. Río San Joaquín No. 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11529**, se encuentra en una parte céntrica de la Colonia, en una zona con servicios de infraestructura y equipamiento urbano consolidados; la vialidad que da acceso al predio tiene una sección de 41.00 metros, y se localiza en una parte de la calle con doble sentido de circulación, con construcciones con altura de 13 a 23 niveles con Usos Mixtos.

De los 266,413.38 m² de potencial de desarrollo con los que cuenta el predio (de un total de 1´176,565.21 m² para los tres predios), autorizados en el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, en los predios ubicados en las calles Lago Alberto números 156 y 219, Colonia Granada, y calle Río San Joaquín número 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, **se pretenden destinar 20,547.92 m² para el uso de Hotel.**

Se localiza dentro del perímetro del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas (SACG), sistema que después de un análisis del funcionamiento arroja que éste no ha cumplido con su propósito de ofertar vivienda. Por el contrario; el propio mecanismo de operación del SACG ha implicado que la bolsa de unidades de vivienda haya sido utilizada como mecanismo para lograr mayores metrajes en uso para oficina.



Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 1139

4 / 6

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



2020
LEONORA VICARIO

S-34 / SEDUVI / 672 / 2020

A su vez, este incremento en oficinas ha trastocado la dinámica urbana en la zona, generando mayor presión en servicios de agua y drenaje, y en la movilidad. Se estima que por cada 100.00 m² de oficinas, se genera el uso de dos autos circulando y sus estacionamientos correspondientes.

La situación anterior se ha traducido en descontento social. Los habitantes de las colonias Granada y Ampliación Granada han manifestado carencia de agua, inundaciones y conflictos viales, sobre todo en las horas pico. Por otra parte, ante la falta de alojamiento en la zona, ha proliferado el sistema de hospedaje en edificios habitacionales. Este tipo de negocio también ha generado disgusto entre los vecinos de la zona, al tener tránsito de personas ajenas a los edificios e incomodidad por ruido. Por otra parte, este esquema de alojamiento es una actividad lucrativa que, como tal, no genera ingresos a la ciudad.

En este sentido, de conformidad con lo argumentado en la solicitud presentada, la propuesta consiste en permitir el uso de **Hotel** en una fracción del predio, con el fin de proporcionar en la zona un servicio de hospedaje del tipo clase ejecutiva, que es un uso de suelo que atenderá a un sector de la población que en las últimas décadas se ha incrementado; lo cual permite favorecer los objetivos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, por lo que resulta deseable contar con oferta de hotelería en esta zona, que complemente la oferta para el turismo de negocios, por la existencia de corporativos en las colonias Granadas y Ampliación Granadas. De igual manera, el uso hotelero viene a sustituir otros usos de mayor impacto urbano, principalmente el de oficinas, con lo que también se genera un efecto de arrastre de otro tipo de negocios complementarios al turismo, brindando una derrama económica positiva.

Lo anterior, generaría que los visitantes impulsen la actividad económica local al tener las facilidades dentro de un radio de 6 cuadras. Aunado a que el uso de suelo de hotel generaría empleos permanentes en la zona, distribuidos entre personal administrativo y de mantenimiento, y se reforzaría la posición de la Alcaldía Miguel Hidalgo no sólo en lo ya establecido dentro de los instrumentos de planeación urbana sino en la captación de la alta demanda de hospedaje temporal por parte de la población flotante; consolidándola como un referente de actividades económicas empresariales, financieras, comerciales, turísticas, de oficina y vivienda, contribuyendo al cumplimiento de las Estrategias de Desarrollo Urbano planteadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo. Adicionalmente, al ubicarse el hotel sobre una vialidad primaria, es de prever un impacto menor en el movimiento vehicular de la zona, motivos por los cuales, la propuesta **se considera viable**.

RESOLUCIÓN

De acuerdo al análisis del expediente del proyecto de Iniciativa Ciudadana con Proyecto de Decreto presentado al Congreso de la Ciudad de México, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **opinión en sentido favorable** para la Iniciativa Ciudadana, denominada **"Decreto por el cual se modifica el Programa delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo" con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en Av. Río San**

5 / 6

Calle Amores 1323, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

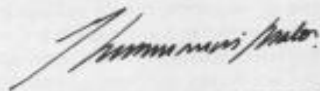


S-34 / SEDUVI / 672 / 2020

Joaquín 498, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo”, aclarando conforme a la documentación anexa por el Solicitante, que el hotel se desarrollará en una fracción de 3,009.24 m², de los 29,601.49 m² de la superficie total del terreno, con una altura de 17 niveles y azotea y una superficie de construcción de 20,547.00 m² sobre nivel de banquetea (s.n.b.), lo que representa el 7.71% de la superficie máxima de construcción habitable de 266,413.38 m², otorgada mediante Polígono de Actuación autorizado en el año 2015.

Lo anterior, se informa con fundamento en los Artículos 8° Constitucional; 30, 31, 32, 33, 37 y 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 153 fracciones XXII y XXXIV del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42 Bis, 42 Ter y 42 Cuater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Aprovecho la oportunidad para enviarle un respetuoso saludo.

ATENTAMENTE

MTRA. ILEANA VILLALOBOS ESTRADA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

C.c.p. Dr. Eduardo Juárez Aguirre.- Coordinador General de Desarrollo Urbano.
Dr. Rolando Cañas Moreno.- Director General de Asuntos Jurídicos.
Mtro. Emmanuel Alejandro León Martínez.- Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
D.A.H. Margarita Reyes Chávez.- Subdirectora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
C. Mario Alberto Rodríguez Jerónimo.- J.U.D. de Transferencia de Potencialidades.
Para descargo de SEDUVI No. 00359/2020; Oficio 104/2020
IAVE/EJA/EALM/IRCH

Calle Amores 122, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51301900 ext. 2139

6 / 6

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

DÉCIMO SEGUNDO. – En fecha ocho de julio del dos mil veinte, se recibió la opinión **FAVORABLE**, por parte de la Secretaría de Obras y Servicios de la Ciudad de México.

“... no se observa en planos de dicho proyecto intervención directa en vía pública, esta Dependencia no tiene inconveniente en emitir la **Opinión Favorable** a la modificación propuesta por la iniciativa del predio en referencia...”


GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO **SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS**


2020
LEONA VICARIO

Ciudad de México, a 6 de julio de 2020
CDMX/SOBSE/ 0126 /2020

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO DE LA PRIMERA LEGISLATURA
PRESENTE

En referencia al oficio N° MDSRSA/CSP/0107/2020, con fecha de ingreso 18 de junio del año en curso, mediante el que solicitó a esta Dependencia en el ámbito de sus atribuciones, emitir la Opinión respectiva en términos de lo dispuesto en la Ley de la materia, sobre la iniciativa ciudadana denominada Decreto por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo" con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16, apartado c, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 bis, 35 y 42 de la ley de desarrollo urbano del distrito federal, para el predio ubicado en Av. Río San Joaquín 498, Col. Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo".

Al respecto, una vez revisado y analizado el sustento técnico, así como la mención del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25863-151TACA19 de fecha 11 de septiembre de 2019 que refiere el expediente de la iniciativa en comento, precisa solo la adición del uso de suelo requerido para hotel en su funcionalidad, entre los previamente establecidos para Habitacional Mixto (HM) y derivado a que no cambia los metros cuadrados de construcción y niveles permitidos según el instrumento para el desarrollo urbano como es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo previamente señalado, así como no se observa en planos de dicho proyecto la intervención directa en vía pública, esta Dependencia no tiene inconveniente para emitir la **Opinión Favorable** a la modificación propuesta por la iniciativa del predio en referencia.

Esta opinión se realiza con base en los artículos 1, 3 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, artículos 207 fracción VIII y 210 fracción XIV del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y la Administración Pública de la Ciudad de México y consideraciones del artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal en su última reforma del 20 de marzo del 2020.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE



M. EN I. JESÚS ANTONIO ESTEVA MEDINA
SECRETARIO DE OBRAS Y SERVICIOS

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA

08 JUL. 2020

Recibió: FJH

Hora: 13:15

C.C.C.P. Lic. Mario Dubón Periche. - Director General de Servicios Técnicos. - Presente.
 JAEM/MDP/LRS/hem* Folio SOBSE - 1253 Co.Co. 230

Plaza de la Constitución 1, piso 2, colonia Centro, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000
 T. 53458000 ext. 8208

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

DÉCIMO TERCERO. – En fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinte, se recibió la opinión de la Alcaldía Miguel Hidalgo, la cual se emitió en sentido **FAVORABLE**, sin embargo, se aprecia que la misma fue suscrita por el Director General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la citada Alcaldía, motivo por el cual se tiene por no presentada, en virtud de que esta no se ajusta a lo señalado en la fracción V, con relación a la fracción VI, ambas del artículo 42, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el sentido de que debió ser firmada por el Alcalde en Miguel Hidalgo y no por terceras personas, aunque estas tengan facultades para suscribir documentos, así como también se observa condicionada lo cual contraviene lo dispuesto en la fracción VI del mismo precepto legal. Lo anterior, a pesar de que mediante oficio CCDMX/CDIUyV/0220/2020, de fecha dos de junio de dos mil veinte, se le hizo saber a la citada autoridad que la opinión que esta emitiera debería estar suscrita por el titular, en este caso por el Alcalde en Miguel Hidalgo y no por diversa persona, así como también omitir condicionarla.

DÉCIMO CUARTO. – Se hace constar que no se recibieron observaciones por parte de ciudadanos interesados, siendo entonces todas las opiniones recibidas en este Órgano Legislativo, procediéndose en términos de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a resolver sobre la pertinencia de la solicitud de cambio de uso del suelo respecto del inmueble ubicado en **AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.**

DÉCIMO QUINTO. – Agotado el plazo para recibir opiniones, observaciones o comentarios, por parte de las autoridades o ciudadanos interesados, esta Comisión dio por cerrada la instrucción y continuó con la elaboración del dictamen con las opiniones contenidas en los numerales SEXTO al DÉCIMO SEGUNDO, de este capítulo, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. – DE LA COMPETENCIA. Esta Comisión es competente para conocer de las iniciativas ciudadanas, en términos de los artículos 13, fracciones III, XXI, 72, fracciones I y X, 74, fracción XIII, 75, 77, 78, 80, 108, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, 103, fracción I, 106, 187, 192, 193, 221, 257, 260, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, 34 Bis, fracción III, 35, 41, 42, 42 Ter, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como por el artículo Sexto Transitorio del Decreto que contiene las observaciones al diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de la Ley Orgánica de la entonces Asamblea Legislativa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 5 de mayo de 2017.



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

SEGUNDO. – DE LA LEGITIMACIÓN. El promovente comparece a este Congreso en su carácter de Apoderado Legal de FIM - Tierra uno, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, personalidad que se tuvo por acreditada en términos del testimonio notarial, número 62,063, pasado ante la fe del Notario Público, número 201 de la Ciudad de México, Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal. Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en la fracción III, del artículo 34 bis, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

TERCERO. – Respecto de las causales de improcedencia contenidas en el artículo 42 Ter, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Comisión no encuentra justificada ninguna de ellas, motivo por el cual se continua con el estudio de las constancias que integran la iniciativa ciudadana.

CUARTO. - La Ciudad de México, considerada como una de las urbes más pobladas solo por debajo de Tokio, Nueva Delhi, Shanghái y Sao Paulo, concentra una población de más de 20'000,000 de habitantes.

Sede de los Poderes de la Unión, en la Ciudad de México también se localizan sitios considerados como Patrimonio de la Humanidad, tales como el Centro Histórico, Xochimilco, Ciudad Universitaria, Casa Luis Barragán, así como también es considerada como la tercera ciudad con el mayor número de museos.

En conjunto, encierra un sinfín de atractivos que mezclan modernidad con historia, sus edificios coloniales, zonas arqueológicas, parques, gastronomía, monumentos, sus avenidas, así como el único castillo ubicado en Chapultepec, escenario de grandes acontecimientos de nuestra historia.

QUINTO. – En este sentido, el turismo en la Ciudad de México constituye una actividad importante, sus atractivos hacen de la ciudad un lugar donde turistas tanto nacionales como extranjeros, quienes lo mismo por tierra que por aire llegan a disfrutar de la variedad de opciones que se ofrece para todos los gustos y edades, lo cual permite que cada año el incremento de visitantes en la Ciudad de México crezca.

Si bien, los efectos de la pandemia en el sector turismo tuvieron consecuencias negativas en los últimos meses, la ocupación hotelera en la Ciudad de México en la última década de acuerdo al Gobierno de la Ciudad es el siguiente:

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

Imagen 1¹

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE TURISMO

Turistas Hospedados por Alcaldía ^{1/}

Enero-Abril 2010-2020

Alcaldía	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ^{2/}
Álvaro Obregón	45,103	48,664	74,998	151,944	146,836	140,042	160,594	159,409	162,970	175,004	101,188
Azcapotzalco	60,062	63,006	55,221	55,310	58,473	54,791	50,040	50,411	51,537	60,760	39,775
Benito Juárez	276,814	296,602	289,855	325,179	328,481	334,972	343,905	341,721	349,353	332,762	206,834
Coyoacán	70,327	75,852	74,668	66,799	65,356	64,415	80,275	80,204	81,995	85,813	49,779
Cuajimalpa	6,127	19,689	20,703	26,080	52,907	65,847	70,108	69,620	71,175	86,414	56,453
Cuauhtémoc	1,989,662	2,136,456	2,127,997	2,214,783	2,190,785	2,304,475	2,204,432	2,197,467	2,246,546	2,249,071	1,420,573
Gustavo A. Madero	146,991	171,118	176,625	176,572	201,545	214,364	192,201	192,565	196,866	189,350	112,907
Iztacalco	54,168	57,748	57,430	62,974	67,426	62,315	68,487	68,283	69,809	75,804	60,482
Iztapalapa	112,384	117,540	127,274	98,989	98,688	130,734	144,521	143,796	147,007	131,550	79,018
Magdalena Contreras	20,236	22,095	21,787	21,713	16,999	16,333	19,615	19,667	20,106	24,251	13,260
Miguel Hidalgo	410,591	445,155	442,530	489,247	476,608	453,432	466,451	464,264	474,633	503,880	314,953
Tláhuac	6,951	6,943	7,145	6,924	6,104	7,072	7,979	7,846	8,021	7,555	4,658
Tlalpan	76,898	92,500	94,131	90,583	93,253	94,496	113,050	112,223	114,729	116,875	69,548
Venustiano Carranza	197,349	210,595	225,020	255,524	253,558	255,787	251,749	251,592	257,212	267,488	162,297
Xochimilco	36,021	36,868	30,775	29,376	30,236	30,739	32,094	31,884	32,596	24,984	15,478
Total	3,509,684	3,800,831	3,826,159	4,071,997	4,087,255	4,229,814	4,205,501	4,190,954	4,284,555	4,331,561	2,707,203

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

^{1/} Estimación con base en la composición de hoteles por categoría en cada Alcaldía
Fuente: Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

¹ <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2020/04%20Indicadores%20Abril%202020.pdf>

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

Imagen 2²

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE TURISMO

Porcentaje de Ocupación por Alcaldía 1/

Enero-Abril 2010-2020

Alcaldía	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ^{2/}
Álvaro Obregón	52.74	57.63	61.61	64.82	65.09	66.75	70.30	73.44	74.90	66.97	42.86
Azcapotzalco	48.60	48.65	54.43	57.50	61.58	58.06	58.07	60.64	61.87	60.85	38.98
Benito Juárez	50.97	52.43	56.84	62.00	64.11	65.05	67.53	70.53	71.95	64.75	42.60
Coyoacán	51.95	54.96	59.05	62.53	64.99	65.08	67.33	70.32	71.73	65.02	41.12
Cuajimalpa	43.00	53.39	57.45	63.09	66.27	67.13	70.54	73.69	75.16	66.86	42.66
Cuauhtémoc	49.52	51.58	56.43	60.77	62.49	62.71	64.41	67.26	68.63	63.51	41.39
Gustavo A. Madero	45.09	47.69	51.54	54.65	60.91	61.17	61.00	63.73	64.99	61.35	39.52
Iztacalco	50.34	50.06	54.58	59.01	63.64	65.17	65.17	68.05	69.43	63.66	42.57
Iztapalapa	50.65	50.55	55.47	61.21	63.18	64.70	65.94	68.87	70.25	63.50	40.95
Magdalena Contreras	52.18	57.08	61.82	64.89	65.78	66.52	69.51	72.62	74.06	67.33	41.83
Miguel Hidalgo	50.35	55.62	60.11	62.54	62.98	64.03	66.10	69.05	70.43	65.81	42.54
Tláhuac	57.58	54.72	57.29	66.59	65.70	68.46	73.18	76.44	77.97	66.46	44.84
Tlalpan	49.25	54.10	57.79	60.42	63.95	65.76	68.16	71.19	72.61	65.93	42.63
Venustiano Carranza	50.32	52.36	58.02	62.21	63.80	63.34	65.45	68.34	69.73	64.19	41.04
Xochimilco	52.31	49.91	54.75	60.56	64.27	65.13	67.43	70.42	71.84	63.96	42.05
Promedio	49.73	52.19	56.95	61.11	63.00	63.48	65.36	68.26	69.63	64.18	41.65

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

1/ Estimación con base en la composición de hoteles por categoría en cada Alcaldía
Fuente: Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

² <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2020/04%20Indicadores%20Abril%202020.pdf>

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

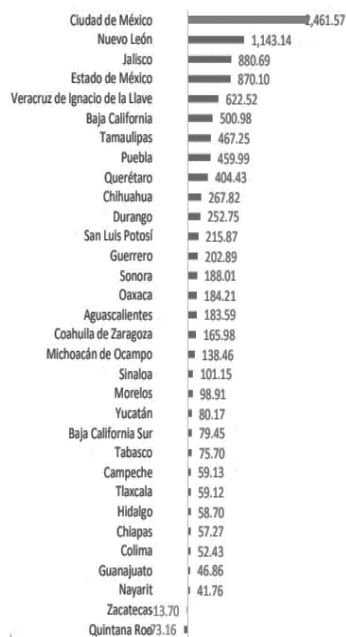
Lo anterior, permite que la Ciudad de México tenga una derrama económica de gran importancia, sólo por detrás de la inversión extranjera directa y anteponiéndose a las remesas de los trabajadores capitalinos que viven en los Estados Unidos, siendo la Ciudad de México el primer destino de la inversión extranjera directa.

Imagen 3³

Inversión Extranjera Directa (IED)



**Inversión Extranjera Directa por
Entidad Federativa IT 2020 (millones
de dólares)**



- ❖ La Inversión Extranjera Directa (IED) recibida durante el primer trimestre de 2020 que tuvo como destino la Ciudad de México fue de 2,461.57 millones de dólares (mdd). Con lo cual la IED acumulada durante el primer trimestre tuvo un aumento de 1,500.29 millones de dólares con respecto al trimestre inmediato anterior.
- ❖ Esta cantidad representó una caída de 20.2%, respecto del mismo periodo del año anterior (ene-marzo 2019).
- ❖ La Ciudad se mantiene como el primer destino de la IED primordialmente respaldada por las nuevas inversiones (423.3mdd) y cuentas entre compañías (169.7mdd) con el 17.2% y 6.9% respectivamente.
- ❖ Durante el primer trimestre de 2020, la IED a nivel nacional, alcanza un acumulado de 10 mil 334.04 millones de dólares, en la cual la Ciudad de México recibió el 23.8% de esta.

Durante el primer trimestre de 2020, los países con mayor nivel de participación de IED recibido en la CDMX fueron:

Estados Unidos de América.....	\$929.5 mdd (38%)
España.....	\$408.0 mdd (17%)
Alemania.....	\$242.3 mdd (10%)
Canadá.....	\$158.6 mdd (6%)
R. de Corea.....	\$128.0 mdd (5%)
Australia.....	\$119.1 mdd (5%)

De acuerdo a la información de INEGI, durante el primer trimestre del dos mil veinte, la población ocupada en el sector turístico en nuestro país ascendió a 4'488,000

³ <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/reporte-economico-1t-2020.pdf>

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

empleos directos, lo que generó unos 241, 650 empleos directos adicionales que representaron un incremento del 5.7% respecto al primer trimestre de 2019.

SEXO. - Por lo que hace a la Ciudad de México un porcentaje elevado de su población se encuentra ocupada en el subsector de servicios dentro del cual se localiza el del hotelería.

Imagen 4⁴

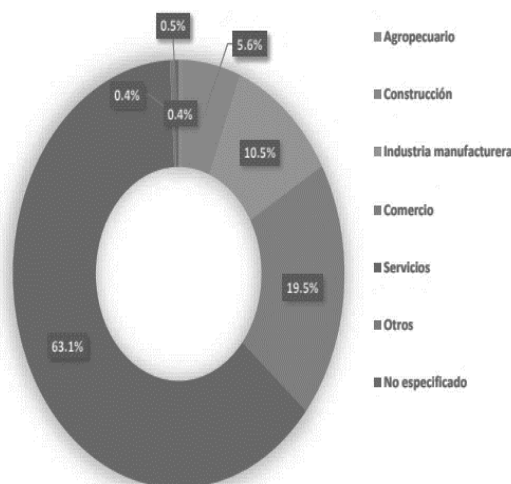
Ocupación y empleo



- ❖ En la CDMX el 63.1% de la población ocupada se concentra en el subsector de servicios, esta cifra indica 2 millones 654 mil 487 trabajadores.
- ❖ Los otros subsectores que mas concentración presentan es el de **comercio** con un total de 818 mil 970 trabajadores, es decir **el 19.5% de la población ocupada** seguido del subsector de la industria manufacturera, con un total de 443 mil 851 trabajadores .
- ❖ Por lo anterior, estos subsectores deberán tener un papel preponderante en la reactivación económica de la CDMX.

El 93.1% de la PEA Ocupada lo conforman los subsectores de la servicios, comercio y la industria manufacturera, mientras que el 6.9% restante se encuentran en los sectores de la Construcción, Agropecuario , Otros y no especificados.

Población Ocupada por Sector de actividad económica de la CDMX



Fuente: Elaborado por la SEDECO con datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo ENOE-INEGI, cuarto trimestre del 2019

SÉPTIMO. – Como parte de la política de reactivación económica del Gobierno de la Ciudad de México, durante el año pasado se anunciaron diversas acciones para la inversión, como fue el caso de los polos de inversión en distintos puntos de la ciudad a través de los cuales se estarían impulsando proyectos inmobiliarios como la construcción de vivienda, de hoteles u oficinas, lo que sin duda genera un dinamismo

⁴ <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/reporte-economico-1t-2020.pdf>



COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

en la economía de la capital, siendo necesario dotar de certidumbre a la ciudad para lograr que esta se mantenga, en virtud de que en esta se concentran proyectos importantes.

A nivel local, la Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, junto con las demarcaciones territoriales Cuauhtémoc, Cuajimalpa y Álvaro Obregón, concentran en mayor porcentaje de inversión de los proyectos emprendidos en la Ciudad de México.

OCTAVO. – Ante la necesidad de contener los efectos negativos ocasionados por la pandemia que afectó al país, el Gobierno de la Ciudad llevó a cabo la publicación de distintos acuerdos por medio de los cuales se brindaron facilidades, siendo alguno de ellos los que a continuación se indican:

1.- *Se suspenden los actos de autoridad de naturaleza fiscal, tales como: inicio, substanciación, notificaciones, citatorios, emplazamientos, requerimientos, acuerdos, diligencias, resoluciones, recursos de inconformidad, revocación o algún otro medio de defensa y demás actuaciones.*⁵

2.- *Se prorrogan los plazos para el cumplimiento de obligaciones fiscales, consistentes en la presentación de declaraciones y la realización de pagos que deben efectuarse durante el mes de abril de 2020, pudiendo realizarse hasta el 30 de abril de 2020.*

3.- *Se prorroga el plazo para el pago del Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos hasta 30 de abril del 2020.*

4.- *Otorgamiento de facilidades administrativas para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Vivienda, incluidos los locales comerciales al interior del inmueble, en proceso de construcción o cuya construcción haya sido financiada por instituciones públicas, así como la condonación a los beneficiarios de dicho régimen del 100% del pago: del Impuesto Predial, Derechos por el Registro de Manifestación de Construcción tipos “A”, “B” y “C”, Derechos por los Servicios de Construcción y Operación Hidráulica, Derechos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Derechos por Servicios que presta el Archivo General de Notarías, Derechos por Servicios de Alineamiento y Número Oficial de Inmuebles, Derechos por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Derechos por la Expedición de copias certificadas de Heliográficas de Planos, copias simples o fotostáticas, de Reposición de Constancia o duplicado de la misma, Constancias de Adeudos y Certificaciones de Pago, Derechos por los Servicios de Revisión de Datos e Información Catastrales, Aprovechamientos por efectos de Impacto Vial, Aprovechamientos por nuevas construcciones, ampliaciones o cambio de uso, Multas por falta de obtención de las licencias relativas a las*

⁵ <https://www.cdmx.gob.mx/portal/articulo/apoyo-a-la-economia-familiar-y-microempresarial-por-covid-19>
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/e9d2372b2b8b15f43d59f7f1f2788c7d6.pdf
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/a7f4c9294e6fa92205c8c4249a6c3c60.pdf
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/8177c98bc13f7ecbaeba86a83ebf4b99.pdf
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/8f87081f08f5e364dd9b9c36b4508041.pdf
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/3732ed66793fb4ad0fecb5efb7b30e7f.pdf
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/da1094166b239e8c96ec1bee5303b30.pdf
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/1de7a27db388e2a09b646f319fac333a.pdf
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/573a9786aef95e70173451fd752f12ea.pdf
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/7be63e838b2c74746311d00760243bcd.pdf

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

construcciones existentes materia del presente Acuerdo y por la no presentación de los demás avisos y permisos correspondientes. Por otro lado, para la formalización de la transmisión de la propiedad de dicho régimen se condona el 100% del pago: del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, Derechos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y Derechos por la Expedición de copias certificadas de Heliográficas de Planos, copias simples o fotostáticas, de Reposición de Constancia o duplicado de la misma y Constancias de Adeudos.

5.- Se condona a las personas físicas y morales que construyan desarrollos habitacionales financiados por las Entidades de la Administración Pública Local, el 100% de los derechos y aprovechamientos de los servicios de construcción y operación hidráulica; los derechos por la autorización para usar las redes de agua y drenaje o modificar las condiciones de uso, así como por el estudio y trámite, que implica esa autorización; los aprovechamientos para que la autoridad competente realice las acciones necesarias para prevenir, mitigar o compensar las alteraciones o afectaciones al ambiente y los recursos naturales; aprovechamientos para que la autoridad competente realice las acciones para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial y los aprovechamientos a efecto de que el Sistema de Aguas esté en posibilidad de prestar los servicios relacionados con la infraestructura hidráulica.

6.- Se establecen las actividades esenciales que podrán seguir operando.

7.- Se reducen al 50% las cuotas por aprovechamiento y productos en centros deportivos, centros sociales, servicios funerarios, foros del saber y bibliotecas en la alcaldía de Miguel Hidalgo.

8.- Se otorga un subsidio del 50% en el pago de las tarifas a los derechos de Conexión, reconstrucción o reducción o cambio de lugar de tomas domiciliarias de agua potable y agua residual tratada, en terrenos tipo I y II, con diámetro de 13 mm; instalación de medidor de 13 mm de diámetro, armado de cuadro de 13 mm de diámetro; y Conexión, reconstrucción o cambio de diámetro de descargas domiciliarias, en terrenos tipo I y II, con diámetro de 15 cm, cuyos efectos durarán hasta el 31 de diciembre de 2020.

9.- Se otorga a los usuarios de los servicios de suministro de agua doméstico y mixto, y a los mercados y concentraciones públicas de determinadas colonias, una condonación del 100% en el pago de los Derechos por el Suministro de Agua, correspondientes a los ejercicios fiscales 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, así como los recargos y sanciones correspondientes.

10.- Se otorgan facilidades administrativas para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Viviendas de Interés Social o Popular, incluidos los locales comerciales al interior del inmueble a regularizar, las cuales estarán vigentes hasta el 31 de diciembre de 2020 y las cuales consisten en lo siguiente: No se requerirá presentar Licencias, Permisos, Manifestaciones o Autorizaciones en materia de construcción, ni se proporcionarán las áreas de donación y de equipamiento, dándose por cumplidos los requisitos administrativos y urbanos.

11.- Para efectos de apoyar la construcción, se condona el 100% del pago del Impuesto Predial de todos los adeudos existentes así como accesorios; Derechos por el Registro de Manifestación de Construcción tipos "A", "B" y "C"; Derechos por los Servicios de Construcción y Operación Hidráulica; Derechos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio; Derechos por el Registro de Fusión, Subdivisión, Lotificación o Relotificación de Predios; Derechos por Servicios que presta el Archivo General de Notarías; Derechos por Servicios de Alineamiento y Número Oficial de Inmuebles; Derechos



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; Derechos por la Expedición de Copias Certificadas de Heliográficas de Plano, de copias simples, de Reposición de Constancia o duplicado de la misma y Constancias de Adeudos; Derechos por los Servicios de Revisión de Datos e Información Catastrales; Aprovechamientos por efectos de Impacto Vial; Aprovechamientos por construcciones o sus ampliaciones; y las multas por falta de obtención de las licencias relativas a las construcciones existentes materia del presente Acuerdo y por la no presentación de los avisos correspondientes.

12.- Para fomentar la transmisión de propiedades, se condona el 100% del pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles; Derechos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio; y Derechos por la Expedición de Constancias de Adeudos y documentos varios.

13.- Se amplía al 29 de mayo de 2020 la suspensión de los plazos para la práctica de actuaciones y diligencias en los procedimientos administrativos que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, incluidos los de naturaleza fiscal, tales como: Inicio, substanciación, notificaciones, citatorios, emplazamientos, requerimientos, acuerdos, diligencias, resoluciones, recursos de inconformidad, revocación o algún otro medio de defensa y demás actuaciones; así como las actuaciones relacionadas con investigaciones y procedimientos de responsabilidades administrativas; las actividades de auditoría, intervenciones de control interno y entrega-recepción.

14.- Se aplicará un descuento del 95% sobre el pago por los Derechos de suministro de aguas a los contribuyentes de las colonias afectadas.

15.- Se emiten reglas que regulan los procesos para el uso del Sistema de Administración de Contribuciones para el cumplimiento de las obligaciones fiscales en materia del Impuesto Sobre Espectáculos Públicos.

16.- Se amplía el plazo para la condonación del impuesto sobre tenencia o uso de vehículos hasta el 30 de junio de 2020. La Secretaría de Administración y Finanzas reiniciará gradualmente sus actividades.

17.- Las actuaciones y diligencias en los procedimientos administrativos de la Administración Pública de la Ciudad de México se suspenderán hasta el 9 de agosto de 2020.

18.- Se condona parcialmente el pago del Impuesto Predial (5%) del cuarto bimestre del ejercicio 2020. Dicha condonación resulta también aplicable a los bimestres quinto y sexto cuando se realice el pago anticipado junto con el pago del mencionado cuarto bimestre.

19.- Se condona el 100% de los accesorios del Impuesto Predial correspondiente a los tres primeros bimestres del ejercicio 2020, siempre que se pague el principal.

Escenarios como la pandemia obligan a dar certeza en la inversión, por lo que, los cambios de uso de suelo no deben autorizarse fundados en decisiones de corto plazo, sino que, se trata de darle continuidad a la política del Gobierno para generar inversión, empleo, dinamismo económico en beneficio de los habitantes de la Ciudad de México.



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

NOVENO. – Las opiniones emitidas por las autoridades, las cuales constituyen la base de este dictamen, se tienen por admitidas en su totalidad, en virtud de que las mismas se realizaron conforme lo marcan las fracciones IV y V, del artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es decir, fueron suscritas por los titulares y no por representantes, el sentido de la opinión es claro, no se encuentra condicionadas. Siendo estos elementos, los que generan convicción en esta Comisión sobre la certeza de lo expuesto por cada una de ellas.

Con excepción de la emitida por la Alcaldía Miguel Hidalgo, la cual se tiene por no presentada en términos de lo expuesto en el antecedente DÉCIMO TERCERO de este dictamen.

DÉCIMO. – Con base en lo anterior, esta Comisión entra al estudio sobre la pertinencia de modificación de uso del suelo para el predio ubicado en **AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.**

En primer lugar, se hace constar que las autoridades se pronunciaron a favor de la modificación de uso del suelo, no habiendo una que lo hiciera en otro sentido.

La Demarcación Territorial Miguel Hidalgo se encuentra considerada como un lugar con ventajas competitivas que representa una gran fuerza en el desarrollo económico de la Ciudad de México, donde además se alojan los más importantes sectores económicos en turismo, servicios, comercio y recreación.

El predio ubicado en **AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO**, forma parte de un Polígono de Actuación autorizado desde el 01 de diciembre de 2015, para una superficie máxima de construcción de 266,413.38 metros cuadrados, en una altura máxima de 26 niveles.

El predio materia de este dictamen cuenta actualmente con una zonificación HM/10/30/M, lo que le permite la construcción de 10 niveles, sin embargo, de acuerdo a la Norma de Ordenación Particular de las colonias Granada y Ampliación Granada, y tomando en consideración que la superficie del predio rebasa los 1,001 m², es posible optar por una segunda zonificación que es, HM/18/50/M, no obstante, esta mezcla de habitacional mixto en ambas zonificaciones y la posibilidad de desarrollar sobre el inmueble diversas actividades las cuales no necesariamente son vivienda, actualmente el uso para Hotel se encuentra prohibido.

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

Desde la creación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, se consideró a las colonias Granada y Ampliación Granada, con alto potencial para impulsar el desarrollo de la zona al permitírsele uso de suelo mixto, por lo que su desarrollo en actividades económicas, empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas y vivienda, no es algo que se esté conformando recientemente, sino que este ya se consideraba, de ahí que la diversidad de usos de suelo tanto habitacional como comercio se encuentren permitidos.

A juicio de esta Comisión, toda modificación de uso de suelo debe estar acorde al entorno urbano, no debe romper con la vocación de las zonas, debe ser congruente al crecimiento y sobre todo debe generar un beneficio a la Ciudad.

Atendiendo a lo expuesto en el párrafo que antecede, se estima que la solicitud para modificar el uso del suelo en el predio ubicado en **AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO**, reúne dichas características, ya propone la instalación de un HOTEL dentro del predio cuya densidad lo permite, sin embargo el uso para hotel lo tiene prohibido, se localiza en una zona con vocación de usos mixtos que permite el desarrollo de otros proyectos más allá de vivienda, no se localiza en barrancas, Áreas de Valor Ambiental (**AVA**), Áreas Naturales Protegidas (**ANP**), cuerpos de agua, en el atlas de riesgo se considera BAJO, su apertura como Hotel permitirá la creación de empleos directos e indirectos, se podría estimar una derrama económica anual de 78.2 mdp.

Dadas estas condiciones, se considera que la modificación de uso de suelo solicitado traería un impulso a la actividad económica no sólo local sino en la Ciudad, considerando que la zona cuenta con infraestructura y equipamiento ya establecidos, contribuyendo a que la Demarcación Territorial Miguel Hidalgo se consolide como referente de actividades económicas, empresariales, financieras, turísticas, permitiendo el cumplimiento de las estrategias de desarrollo urbano.

DÉCIMO PRIMERO. – Esta Comisión APRUEBA la modificación de uso del suelo propuesto en la iniciativa ciudadana, para que sobre el inmueble ubicado en **AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO**, se permita el uso de hotel, en una superficie de 3,009.24 metros cuadrados, dentro de la superficie máxima de construcción de 266,413.38 metros cuadrados.

Conforme a lo expuesto y fundado, los integrantes de esta Dictaminadora, con base en los artículos 80, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, 257, 258



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

y 260, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someten por su apreciable conducto a la consideración del Pleno del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, el siguiente dictamen:

Dictamen por el cual se aprueba la modificación de uso del suelo de la iniciativa ciudadana, **RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE HOTEL EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 3,009.24 METROS CUADRADOS, DENTRO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 266,413.38 METROS CUADRADOS.**

En consecuencia, se emite el siguiente:

DECRETO

ÚNICO.- Se aprueba la iniciativa de decreto por la cual se modifica el **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.**

PRIMERO. - Se modifica el **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE HOTEL EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE**



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

3,009.24 METROS CUADRADOS, DENTRO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 266,413.38 METROS CUADRADOS.

SEGUNDO. – La modificación al uso del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.
- b) Referente al servicio de agua potable y drenaje, deberá ajustarse a las condiciones del servicio que prevalece en la zona, las cuales serán determinadas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
- c) Se deberá dar cumplimiento a cada una de las condicionantes establecidas en el Acuerdo por el que se autoriza el Dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio ubicado en **AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO**, registrado con el número SEDUVI/DGDU/A-POL/057/2015, de fecha 01 de diciembre de 2015, adicionando a lo permitido, **EL USO DE HOTEL EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 3,009.24 METROS CUADRADOS, DENTRO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 266,413.38 METROS CUADRADOS.**
- d) El proyecto deberá contemplar y cumplir los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requiera el uso solicitado, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.

TERCERO. - El presente Decreto, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.

CUARTO. - Las modificaciones contenidas en el presente Decreto, son parte integral del "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo" vigente, publicado el 30 de septiembre del 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, fe de erratas al decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre del 2008 y reimpresión el 01 de febrero del 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.



COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con el Artículo 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

TERCERO. - Si transcurridos los tres (03) meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la parte interesada no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, el presente Decreto, quedará sin efectos.

CUARTO. - Deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, dentro de un plazo no mayor a los tres (03) meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

QUINTO. - El Congreso de la Ciudad de México, notificará el presente Decreto a la persona promovente de la Modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, vigente, a través de la Comisión dictaminadora, debiendo quedar constancia del expediente en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Dado en el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, a los veintinueve días de enero de dos mil veintiuno.

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA			
Diputado/ Diputada	En Pro	En Contra	En Abstención
Dip. Fernando José Aboitiz Saro Presidente			



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA			
Diputado/ Diputada	En Pro	En Contra	En Abstención
Dip. Jannete Elizabeth Guerrero Maya Vicepresidenta			
Dip. Armando Tonatiuh González Case Secretario			
Dip. Christian Damián Von Roehrich De la Isla Integrante			
Dip. Víctor Hugo Lobo Román Integrante			
Dip. María de Lourdes Paz Reyes Integrante			
Dip. Leticia Estrada Hernández Integrante			
Dip. Teresa Ramos Arreola Integrante			
Dip. Donaji Ofelia Olivera Reyes Integrante			
Dip. José Emmanuel Vargas Bernal Integrante			

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA INICIATIVA DE DECRETO CIUDADANA POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE HOTEL EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 3,009.24 METROS CUADRADOS, DENTRO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 266,413.38 METROS CUADRADOS.



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA			
Diputado/ Diputada	En Pro	En Contra	En Abstención
Dip. Carlos Alonso Castillo Pérez Integrante			
Dip. María Guadalupe Chávez Contreras Integrante			
Dip. María Gabriela Salido Magos Integrante			
Dip. Nazario Norberto Sánchez Integrante			
Dip. Paula Adriana Soto Maldonado Integrante			
Dip. María Guadalupe Morales Rubio Integrante			
Dip. Leonor Gómez Otegui Integrante			

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA INICIATIVA DE DECRETO CIUDADANA POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN NÚMERO 498, COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE HOTEL EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 3,009.24 METROS CUADRADOS, DENTRO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 266,413.38 METROS CUADRADOS.