



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

COMISIÓN DE DESARROLLO E
INFRAESTRUCTURA
URBANA

23 ABR 2024

Recibió: *Diana A.*

Hora: *13:22*



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-067-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDIU/0142/2024, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **"INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC**, vigente publicado el 29 de septiembre de 2008 en la gaceta oficial del Distrito Federal, y el aviso por el que se da a conocer la difusión del decreto que contiene el programa de Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la gaceta oficial de la ciudad de México, No. 262 Tomo II, el 15 de febrero de 2018, **RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN PLAZA DE LA REPÚBLICA NO. 17 COLONIA TABACALERA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE SUELO DE HOTEL, ADICIONAL A LOS USOS QUE SE TIENEN PERMITIDOS DE CENTRO DE JUEGOS, APUESTAS Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y RESTAURANTE, EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN POR AMPLIAR DE 9,566.18 m2 DENTRO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 79,894.40 m2"**;

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

1. La iniciativa tiene como descripción del proyecto el siguiente:

"...Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado el 29 de septiembre de 2008 en la gaceta oficial del Distrito Federal; y el aviso por el que se da a conocer la difusión del decreto que contiene el programa de Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la gaceta oficial de la ciudad de México, No. 262 Tomo II, el 15 de febrero de 2018, para permitir el uso de suelo de Hotel, en una superficie de construcción de ampliación de 9,566.18 m2 dentro de la superficie máxima de construcción de 79,894.40 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en Plaza de la República No. 17 Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, CP. 06030 Ciudad de México para contribuir, aprovechar y ser parte de la revitalización progresiva que se está generando en la Plaza de la República y su entorno, a cargo de la administración pública y de la iniciativa privada con la finalidad de recuperar espacios públicos, fortalecer la seguridad pública y dignificar las calles, aprovechar los servicios y comercios existentes, provocando múltiples beneficios, aportando a la reactivación y crecimiento económico de la capital a través del "Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México 2022-2024", el fomento turístico así como empleos en el sector hotelero, aumento de los servicios de alojamiento y dar servicio de hospedaje al propio inmueble existente dentro del inmueble objeto de esta iniciativa, complementando los usos actuales permitidos de Centro de Juegos, Apuestas y Espectáculos Públicos y Restaurante del Frontón México. El proyecto del Hotel se plantea como un complemento necesario y de Impacto positivo, estableciendo además de todos los servicios necesarios para el hospedaje, zonas a disposición del Frontón para que continúe funcionando óptimamente. Al dotar al

Novellin 202, piso 3, colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5256 270 ext 1100

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

TELÉFONOS DE CONTACTO
AMBULANZA



2024
**Felipe Carrillo
PUERTO**
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE ENERGÍA Y CLIMA
SECRETARÍA DE FOMENTO ECONÓMICO Y PARTICIPACIÓN SOCIAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO INTERNO
SECRETARÍA DE HACIENDA Y FISCALÍA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y CLIMA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA
SECRETARÍA DE TURISMO, CULTURA Y PATRIMONIO

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-067-2024

Frontón de estos complementos y servicios se convierte esta manzana en un punto de recreación y de concurrencia misma que por sí sola, convierte el sitio en un lugar vivo y seguro. Todo lo anterior se logra, debido a la multifuncionalidad que permiten sus espacios y la correlación que se pretende lograr entre estos dos proyectos: Hotel y Frontón México.[...]”

- Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, se constató que el predio se encuentra ubicado en plaza de la República número 17, colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, con cuenta catastral 011_031_01, tiene una superficie total de **3278.41 m2** y es aplicable la zonificación Habitacional HM/25/20^a (habitacional mixto, 25 niveles, 20% de área libre, superficie máxima de construcción (Sujeta a restricciones) 79,894.40 m2.

Información General

Ubicación del Predio

Cuenta Catastral

Dirección

Calle y Número

Colonia

Código Postal

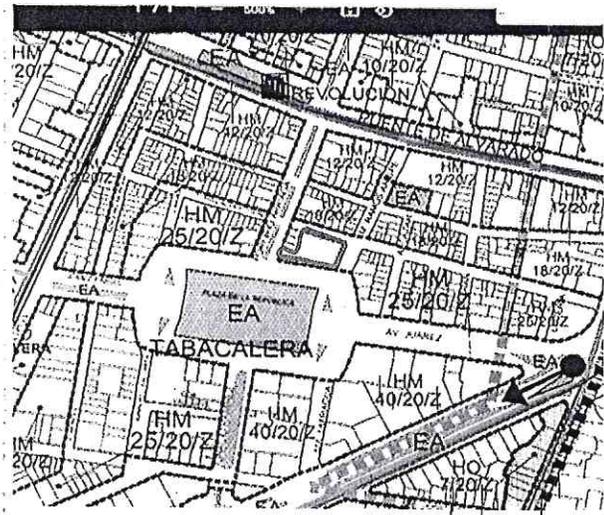
Superficie del Predio

Zonificación

Vía del Suelo	Niveles	Altura	Co. Área Libre	Co. Área Construida	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas

Formas por Orientación

Utilización



• Predio seleccionado en rojo Plaza de la República número 17



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-067-2024

3. De conformidad con la normatividad aplicable al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican las Normas Generales de Ordenación 1 y 11, considerando para ello la superficie del predio de **3,994.72² m²** y se realiza la comparativa de las densidades con la zonificación secundaria aplicable y la solicitada por el proyecto, lo que resulta en lo siguiente:

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación aplicable HM/25/20/Z		Superficies constructivas de conformidad con la zonificación propuesta que incluye el uso de hotel HM/25/20/Z	
Superficie del predio	3,994.72 m ²	Superficie del predio	3,994.72 m ²
Desplante (80%)	3,195.776 m ²	Desplante (80%)	3,195.776 m ²
Área Libre (20%)	798.944 m ²	Área Libre (20%)	798.944 m ²
Superficie máxima de construcción	79,894.40 m ²	Superficie máxima de construcción	79,894.40 m ²

4. De conformidad con la "Tabla de áreas por nivel" que forma parte de la memoria arquitectónica del proyecto propuesto, se desprende que el área para modificar (ampliación) se distribuye de la siguiente manera:

N.B.N.B	N.S.N.B	Nivel	Especies	S.C.B.N.B.	S.C.S.N.B.
1		Sótano +4	Sistemas, Cuarto de Maquinas	658.50 m ²	
2		Sótano -3	Almacén, Estacionamiento	651.00 m ²	
3		Sótano -2	Almacén, Estacionamiento	615.00 m ²	
4		Sótano -1	Almacén, Estacionamiento y área de servicios	615.00 m ²	
		Planta Base	Estacionamiento, Área Libre		514.89 m ²
	2	Planta Camerinos Administración	Camerinos, Oficinas Frontón, Oficinas Administrativas Hotel		436.71 m ²
	3	Planta Rentable	Área Rentable		425.50 m ²
	4	Planta Administración	Almacén, Ropería, Baños y Vestidores, Talleres, Mantenimiento, Site		425.50 m ²
	5	Planta Servicios Hotel (NIVEL A DOBLE ALTURA)	Cocina, Comedor de Empleados, Área de Usos Múltiples, Centro de Negocios		432.58 m ²
	6	Planta Sky Lobby (NIVEL A DOBLE ALTURA) ²	Cafetería, Lobby, Recepción, Terraza		436.50 m ²
	7	Planta Habitaciones 01	Habitaciones y áreas de servicios		435.50 m ²
	8	Planta Habitaciones 02	Habitaciones y áreas de servicios		435.50 m ²
	9	Planta Habitaciones 03	Habitaciones y áreas de servicios		435.50 m ²
	10	Planta Habitaciones 04	Habitaciones y áreas de servicios		435.50 m ²
	11	Planta Habitaciones 05	Habitaciones y áreas de servicios		435.50 m ²
	12	Planta Habitaciones 06	Habitaciones y áreas de servicios		435.50 m ²
	13	Planta Habitaciones 07	Habitaciones y áreas de servicios		435.50 m ²
	14	Planta Habitaciones 08	Habitaciones y áreas de servicios		435.50 m ²
	15	Planta Habitaciones 09	Habitaciones y áreas de servicios		435.50 m ²
	16	Planta Habitaciones 10	Habitaciones y áreas de servicios		435.50 m ²
			Subtotal:	2,539.50 m ²	7,026.68 m ²
			Superficie total de construcción:		9,566.18 m ²



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-067-2024

5. Al encontrarse permitidos los usos de suelo para **centro de juegos, apuestas y espectáculos públicos y restaurante** en la zonificación actual, no se tomará en cuenta la superficie destinada a dicho uso para calcular los impactos derivados de la iniciativa en comento, ya que los mismos, están contemplados en la actual zonificación. Por lo que hace al cálculo de los gastos y consumos para **hotel**, se toma en cuenta únicamente la superficie de construcción restante a los usos permitidos antes mencionados, por lo que de acuerdo con la "Tabla de áreas por nivel", correspondería únicamente a los niveles del 7 al 16; los cuales se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

Nivel	Nivel	Número de habitaciones x nivel	Tipo de habitación		Área destinada a habitaciones (61.73%)	S.C.S.N.B. (100%)
			Habitaciones	Suites		
7	Habitaciones 01	10	8 de 25.74 m ²	1 de 33.80 m ² y 1 de 29.12 m ²	268.84 m ²	435.50 m ²
8	Habitaciones 02	10	8 de 25.74 m ²	1 de 33.80 m ² y 1 de 29.12 m ²	268.84 m ²	435.50 m ²
9	Habitaciones 03	10	8 de 25.74 m ²	1 de 33.80 m ² y 1 de 29.12 m ²	268.84 m ²	435.50 m ²
10	Habitaciones 04	10	8 de 25.74 m ²	1 de 33.80 m ² y 1 de 29.12 m ²	268.84 m ²	435.50 m ²
11	Habitaciones 05	10	8 de 25.74 m ²	1 de 33.80 m ² y 1 de 29.12 m ²	268.84 m ²	435.50 m ²
12	Habitaciones 06	10	8 de 25.74 m ²	1 de 33.80 m ² y 1 de 29.12 m ²	268.84 m ²	435.50 m ²
13	Habitaciones 07	10	8 de 25.74 m ²	1 de 33.80 m ² y 1 de 29.12 m ²	268.84 m ²	435.50 m ²
14	Habitaciones 08	10	8 de 25.74 m ²	1 de 33.80 m ² y 1 de 29.12 m ²	268.84 m ²	435.50 m ²
15	Habitaciones 09	10	8 de 25.74 m ²	1 de 33.80 m ² y 1 de 29.12 m ²	268.84 m ²	435.50 m ²
16	Habitaciones 10	10	8 de 25.74 m ²	1 de 33.80 m ² y 1 de 29.12 m ²	268.84 m ²	435.50 m ²
Total:		100 habitaciones	Total:		2,688.40 m ²	4,355.00 m ²

Por lo anterior, para el cálculo se toma en cuenta la superficie expresada en el proyecto, la cual será destinada para **100 habitaciones de hotel en 4,355.00 m²**.

6. Ahora bien, para el desarrollo de la presente opinión y con la finalidad de hacer un comparativo de los impactos en la generación de residuos y el consumo de agua del proyecto que se propone con otros usos actualmente permitidos en la zonificación vigente **HM/25/20/Z**, se tomará como ejemplo el uso de **hospital**, considerando la superficie correspondiente para hotel en el proyecto (4,355.00 m²); y tomando en cuenta la misma superficie para el uso solicitado de **hotel**.
7. En razón de lo anterior, se hace el comparativo entre los impactos generados por la iniciativa que contempla **100 habitaciones de hotel**; y la misma superficie para el uso de suelo de hospital y para el uso de hotel, con lo que se calcula lo siguiente:

Para la zonificación vigente **HM/25/20/Z**, con uso de **hospital** actualmente permitido:

- La superficie destinada para **hospital**, como se dijo con anterioridad, resulta en **4,355.00 m²**, la cual corresponde a la superficie de hotel solicitada por el proyecto.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.

PAOT-05-300/100-067-2024

- De conformidad con lo establecido en la TABLA 2.1 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño Arquitectónico, para el uso de "hospitales y centros de salud" para cuartos de encamados individuales, el área mínima corresponde a 7.30 m²/cama; lo que aplicado al supuesto objeto de análisis resulta en un total de 596.57 camas.
- Considerando los datos del índice de ocupación del 80% (IMSS 2018), aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de **477.26 camas**.
- Considerando el número de camas se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de camas X 2.00 kg/día/cama (INECC, 2020) y consumo de agua = No. de camas X 800 l/día/cama (NTC-Diseño Arquitectónico).
- Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de hospital, se obtuvo una generación diaria de **954.52 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 381,808 litros de agua**.

Para la zonificación propuesta **HM/25/20/Z**, con uso de hotel:

- La superficie destinada para **hotel**, como se dijo con anterioridad, resulta en **4,355.00 m²**, la cual corresponde a la superficie de hotel solicitada por el proyecto.
- De conformidad con lo establecido en la TABLA 2.1 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño Arquitectónico, para el uso de "Hoteles y moteles" para cuartos, el área mínima corresponde a 7.00 m²/cuarto; lo que aplicado al supuesto objeto de análisis resulta en un total de 622.14 habitaciones.
- Considerando la ocupación hotelera para la Ciudad de México es de 63.6% (de conformidad con datos del año 2022 de la Secretaría de Turismo), se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de **395.68 habitaciones** bajo esta premisa. Por lo anterior, considerando el número de huéspedes esperados diariamente = 2.0 huéspedes (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2021), el aforo total diario sería de **791.36 huéspedes**.
- Considerando el número de huéspedes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de huéspedes X 1.071 kg/día/huésped (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de huéspedes X 300 l/día/huésped (NTC-Diseño Arquitectónico).
- Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de **hotel con 791.36 huéspedes**, se obtuvo una generación diaria de **847.54 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 237,408 litros de agua**.



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-067-2024

Para la zonificación propuesta HM/25/20/Z con uso para hotel considerando únicamente la superficie del proyecto destinada para hotel:

- De la iniciativa se desprende que para el proyecto se planea destinar un área de **4,355.00 m² para hotel**, misma que será distribuida en **100 habitaciones**.
- Considerando la ocupación hotelera para la Ciudad de México es de 63.6% (de conformidad con datos del año 2022 de la Secretaría de Turismo), se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 63 habitaciones bajo esta premisa. Por lo anterior, considerando el número de huéspedes esperados diariamente = 2.0 huéspedes (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2021), el aforo total diario sería de **127.20 huéspedes**.
- Considerando el número de huéspedes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de huéspedes X 1.071 kg/día/huésped (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de huéspedes X 300 l/día/huésped (NTC-Diseño Arquitectónico).
- Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, **para el uso de hotel con 127.20 huéspedes, se obtuvo una generación diaria de 136.23 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 38,160 litros de agua.**

De lo anterior, se desprende la siguiente tabla comparativa:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total x día
Zonificación aplicable HM/25/20/Z para uso de hospital actualmente permitido en 4,355.00 m ²			
Hospital	(7.3 m ² x cama - 80% de ocupación)	2.00 kg x cama	800 litros x cama
	477.26 camas	954.52 kg	381,808 litros
Total:		954.52 kg	381,808 litros
Zonificación propuesta HM/25/20/Z para uso de hotel en 4,355.00 m ²			
Hotel	(7.0 m ² x cuarto - 63.60% de ocupación)	1.071 kg/día x huésped	300 l/día x huésped
	791.36 huéspedes	847.54 kg	237,408 litros
Total:		847.54 kg	237,408 litros
Zonificación propuesta HM/25/20/Z para uso de hotel en 4,355.00 m ²			
Hotel	(100 habitaciones 63.60% de ocupación)	1.071 kg/día x huésped	300 l/día x huésped
	127.20 huéspedes	136.23 kg	38,160 litros
Total:		136.23 kg	38,160 litros

No omitiendo mencionar, que el proyecto que se propone también incluye el uso de suelo Centro de juegos, apuestas y espectáculos públicos y restaurante, sin embargo, considerando que dichos usos ya se encuentran permitidos en la zonificación vigente actualmente, no se realizó el análisis comparativo de impactos.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-067-2024

8. Finalmente, se advierte que el uso de suelo de hotel, considerando los valores de superficie mínima por cuarto de la NTC para el proyecto arquitectónico, se generarían 37.82% menos consumo de agua y un 11.21% menos de residuos sólidos comparado con el uso permitido para hospital, correspondiente a la superficie de hotel solicitada por el proyecto. De lo anterior se desprende que el **uso de suelo para hotel no generaría los mayores impactos**, aunado a que, el proyecto presentado en la iniciativa generaría menores gastos, toda vez que no se utilizaría la superficie máxima de construcción, que como ya quedó demostrado en la zonificación HM actualmente vigente, también se permiten otros usos de mayor impacto, como es el ejemplo utilizado que corresponde a hospital.

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/EE/MRR