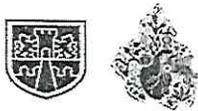


ACUSE



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 09 de abril de 2025.
PAOT-05-300/100- 232-2025

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
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/CDEIU/074/2025**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana "Decreto por el 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 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 objetivo:

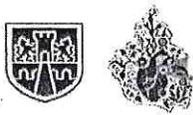
"(...) el fomento turístico así como empleos en el sector hotelero, aumento de los servicios de alojamiento y dar servicio de hospedaje al propio inmueble existente dentro del inmueble objeto de esta iniciativa, complementando los usos actuales permitidos de Centro de Juegos, Apuestas y Espectáculos Públicos y Restaurante del Frontón México.¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG-CDMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc), se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 011_031_01, y le aplica la zonificación HM/25/20/Z (Habitacional mixto, 25 niveles máximos de altura, 20% de área libre y Densidad Z).

	COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
21 ABR 2025	
Recibió:	<i>Juana Z.</i>
Hora:	<i>17:04</i>

¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Plaza de la Republica No. 17, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, p. 6





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 09 de abril de 2025.
PAOT-05-300/100-232-2025

Información General:

Cuenta Catastral: 011_031_01

Dirección: 17

Calle y Número: PLAZA DE LA REPUBLICA

Colonia: TABACALERA

Código Postal: 06030

Superficie del Predio: 3278 m2

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

Ubicación del Predio

2009 © Ciudad de México, S.A. de C.V.
Predio Seleccionado

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

Zonificación

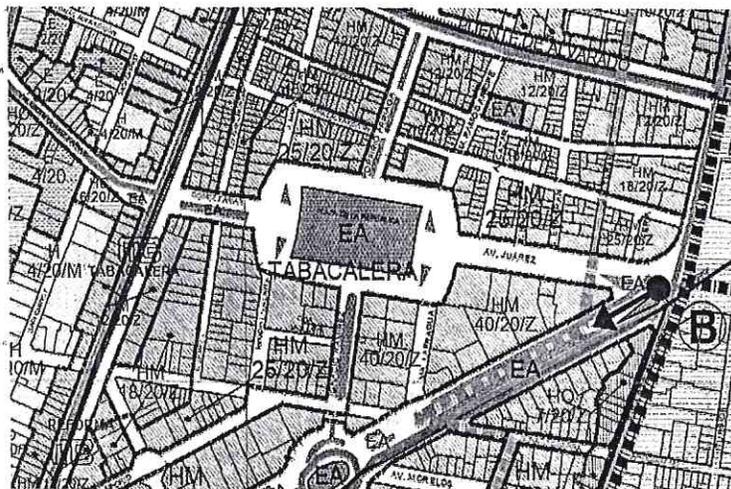
Uso del Suelo	Niveles	Alturas	No. Áreas Libres	112 mts. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeto a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Urbano de Tipo de Uso	25	12	20	0	Este uso indica la zonificación del Programa. Cuando se trata de vivienda unifamiliar, el Programa Dispone en la delimitación.	63358	0

Normas por Ordenación:

-Actuación-

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su configuración para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la trama y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que son parte integrante catalogados merecen tutela en su conservación y conservación.

Fuente: SIG CDMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.



SUELO URBANO

- H HABITACIONAL
- HC HABITACIONAL CON COMERCIO
- HO HABITACIONAL CON OFICINAS
- HM HABITACIONAL MIXTO
- E EQUIPAMIENTO
- EA ESPACIOS ABIERTOS
- CB CENTRO DE BARRIO
- PROGRAMA PARCIAL VIGENTE

Predio seleccionado: Plaza de la Republica No. 17, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

Página 2

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 09 de abril de 2025.
PAOT-05-300/100- 232-2025

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 3,994.72²m² 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

En relación 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:

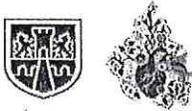
N.B.N.B	N.S.N.B	Nivel	Espacios	S.C.B.N.B.	S.C.S.N.B.
1		Sótano -4	Cisternas, Cuarto de Maquinas	658.50 m ²	
2		Sótano -3	Almacén, Estacionamiento	651.00 m ²	
3		Sótano -2	Almacén, Estacionamiento	615.00 m ²	
4		Sótano -1	Almacén, Estacionamiento y área de servicios	615.00 m ²	
	1	Planta Baja	Estacionamiento, 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) ³	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	

Página 3

² Superficie identificada en la solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 000163 de fecha 18 de febrero de 2022.

³ Alturas identificadas en los planos arquitectónicos clave AQ-ARQ-400 y AQ-ARQ-410.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 09 de abril de 2025.
PAOT-05-300/100- 232-2025

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 m²	4,355.00 m²

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

Cabe destacar que conforme a la tabla de usos de suelo permitidos para la zonificación HM, los usos que pueden ejercerse en el inmueble, pueden ser tan diversos como comercio, servicios, industria e infraestructura, incluso giros considerados de impacto vecinal y zonal.

4. 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**.

Cabe señalar que, si bien en la opinión en revisión se indica que el hotel pretendido tendrá 100 habitaciones, lo cierto es que conforme a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011, se establece que para las edificaciones de alojamiento (hoteles y moteles) el área mínima por cuarto es de 7.00 m², por lo que considerando la superficie de 4,355.00 m², se realizará el análisis de consumos para estos valores.

Página 4





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 09 de abril de 2025.
PAOT-05-300/100- 232-2025

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:

1. 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.
2. 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**.
3. 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**.
4. 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).

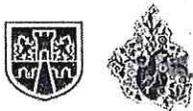
Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de hospital, se obtuvo una generación diaria de **954.52 kg** de residuos sólidos y un consumo diario de **381,808 litros** de agua.

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

1. 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.
2. 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**.
3. 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**.
4. 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).
5. 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.

Página 5





Ciudad de México, a 09 de abril de 2025.

PAOT-05-300/100-232-2025

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

1. 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.
2. 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.
3. 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).
4. 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

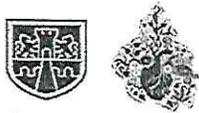
De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l 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 pasa inadvertido 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.

Página 6





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 09 de abril de 2025.
PAOT-05-300/100- 232-2025

5. Finalmente, se advierte que el uso de suelo de hotel, considerando los valores de superficie mínima 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, corresponde 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, con fundamento en el Acuerdo número 2024-O.89.-17 de fecha 06 de diciembre de 2024, emitido en la Octogésima Novena Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 9 párrafo tercero, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 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


MTRA. ESTELA GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
PROCURADORA INTERINA


SAPR/JARC/ISR/JACD

Página 7



