



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

ACUSE DE RECIBO

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.

PAOT-05-300/100-480-2025

	COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
21 OCT 2025	
Recibió:	<i>Ilana</i>
Hora:	<i>12:27</i>

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/211/2025, 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 PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN TURÍN NÚMERO 41, COLONIA JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL 06600, ALCALDÍA DE CUAUHTÉMOC EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DE SUELO "HOTEL" EN 2,719.91 M2 Y EL DE "RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS" EN 250.69 M2 DENTRO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 3,452.80 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:

"(...)

- Es el de reformar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (N° 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, respetando las condicionantes normativas de número de niveles, área libre y superficie máxima de construcción y haciendo uso del derecho que otorga la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal a los ciudadanos para un cambio de uso de suelo, con el fin de otorgar el uso de suelo de "Hotel" en 2,719.91 m2 y el de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas" en 250.69 m2 dentro de la superficie máxima de construcción de 3,452.80 m2, para el predio ubicado en TURÍN 41, COLONIA JUÁREZ, C.P. 06600, demarcación territorial de Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, cuya zonificación actual es HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: A = 1 Viv C/33.0 m2 de terreno).

Página 1

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
TENEOHTITLAN



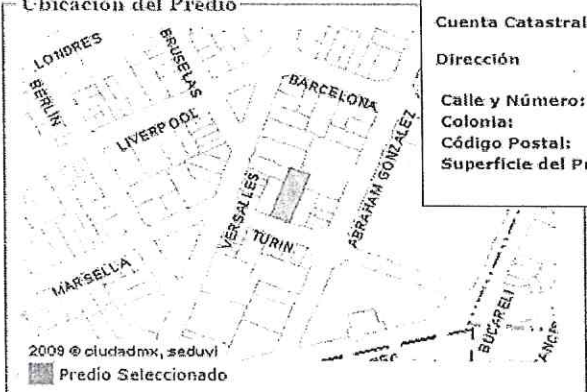
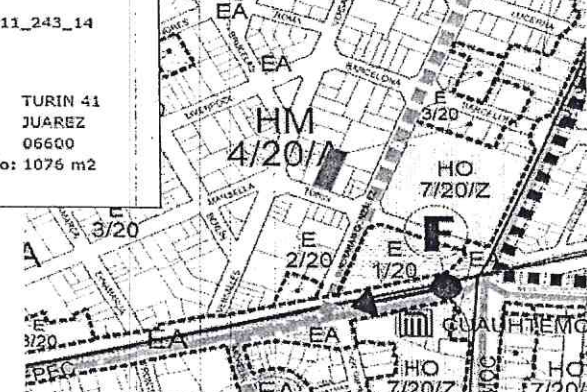
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

- La zonificación HM/4/20/A y superficie máxima de construcción de 3,452.80 m² se mantienen, únicamente se pretende que, en el inmueble Turín 41, los usos de Hotel y Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sean permitidos al igual que en el Sector Poniente de la Colonia Juárez.
- El proyecto de hotel y su restaurante como uso complementario contribuye al fomento de la actividad turística, multiplicadora de empleos directos e indirectos.
- Esta acción permite fortalecer los servicios de alojamiento en la ciudad y, en concordancia con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.
- Fortalecer el eje temático de la preservación del patrimonio cultural arquitectónico y urbano, mediante la conservación, restauración, rehabilitación y adecuación del inmueble considerado de valor patrimonial con características estéticas relevantes, con lo que se favorece la construcción de una capital más próspera integrando al sector empresarial hotelero al rescate y puesta en valor de la construcción existente con usos actuales, funcionales, seguros y productivos.¹ (...)''

Al realizar la consulta en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Delegacional, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 011_243_14, y le aplica la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, cuatro niveles máximo de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre y la densidad de vivienda A; 1 Viv C/33.0 m² de terreno).

Ubicación del Predio  2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado	Cuenta Catastral 011_243_14 Dirección Calle y Número: TURIN 41 Colonia: JUAREZ Código Postal: 06600 Superficie del Predio: 1076 m² 
Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METRÓPOLIS - Ciudad MX).	Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, localización del inmueble:

¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Turín número 41, Colonia Juárez, Código Postal 06600, Alcaldía de Cuauhtémoc, Ciudad de México, p. 8





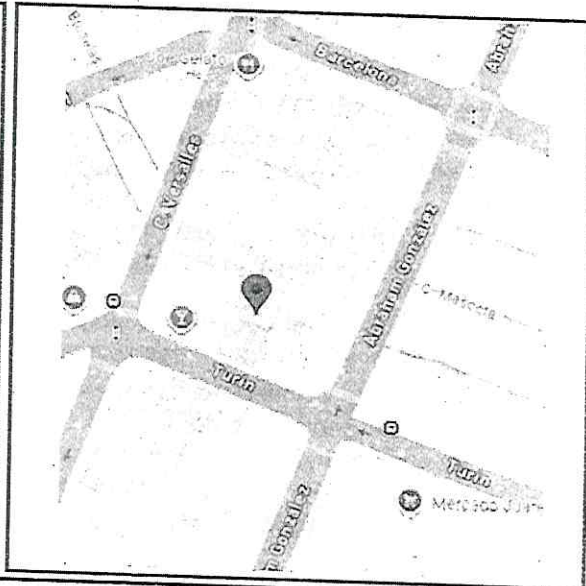
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	4	~	20	0	A (Una vivienda cada 33.0 m2 de terreno)	3446	33



Fuente: Programa de Acceso libre "Google Maps", predio seleccionado:

2. Al respecto, la iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) En términos de territorio la colonia Juárez mantiene sus mismos límites y sectorización, es decir se mantiene o permanece la unidad territorial determinada en el 2008 dentro del PDDU-Cuauhtémoc. Sin embargo, factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo han manifestado cambios o alteraciones que responden a la dinámica de la zona. (...)".²

² Iniciativa, pág. 22.

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
TENÓCHTITLAN



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 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

"(...) La densidad de población y su distribución en el territorio permiten observar las áreas habitadas de mayor o menor población. En este sentido, al registrar el número de habitantes por manzana, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, se tiene que el promedio de habitantes para toda la colonia Juárez es de 87.87hab/ha (densidad neta), y para los sectores oriente y poniente de 88.33 hab/ha y 87.38 hab/ha respectivamente.

En términos de densidad de población, tanto el Sector Oriente como el Poniente tienen un comportamiento semejante, no existe un factor diferenciador, por lo que ambas zonas se consideran análogas. En el Sector Oriente las manzanas con mayor densidad de población se ubican hacia Bucareli y la Av., Chapultepec; y en el Sector Poniente hacia la Av. Chapultepec. (...)".³

"(...) Normativamente, la Colonia Juárez tiene asignada mayormente una zonificación HM (Habitacional Mixto). El Uso Habitacional Mixto (HM), permite diversidad y mezcla de usos del suelo (Servicios, Oficinas, Equipamiento e Industria no contaminante), coexistiendo con el uso Habitacional.

Usos Habitacionales con Oficinas se presentan sobre el Eje 1 Poniente Bucareli en el Sector Oriente y sobre Florencia y Sevilla en el Sector Poniente. (...)".⁴

"(...) La zona de estudio la constituyen 840 predios, con una superficie de uso de 50.7674 ha, teniendo adicionalmente una superficie destinada a la vialidad, banquetas camellones y glorietas de 28.7276 ha, con ello la superficie territorial total del Sector Oriente consta de 79.4950 hectáreas. En el área de estudio se identifican 10 clasificaciones del uso del suelo, lo cual permite conocer la vocación del sector y de sus zonas aledañas, teniendo usos principales en habitacional en todas sus variantes, oficinas y áreas verdes, los cuales ocupan las siguientes superficies:

- Habitacional: ocupa el 16 % de la superficie de uso con 8.056 ha distribuido en toda la zona con mayor presencia en el sur y poniente. Por número de predios representa el 18% del total con 150 lotes.
- Habitacional con Comercio: ocupa el 12% de la superficie con 6.352 ha en 182 predios, teniendo presencia de manera dispersa dentro del entorno estudiado.

³ Ibidem, pág. 24.

⁴ Ibidem, págs. 25 Y 26.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENEOHTITLAN



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 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

- Oficinas: representa el 15% del territorio de estudio con una superficie de uso de 7.700 ha, en 158 predios localizados de manera más concentrada en la parte central.
- Habitacional Mixto: representa el 12% de la superficie en zona, con 6.091 ha, este uso se desarrolla de manera uniforme en todo el Sector Oriente de la Colonia Juárez.
- Servicios: esta clasificación cuenta con 118 predios, equivalentes al 17% de la superficie de uso con 8.473 ha, distribuido en todo el sector estudiado.
- Equipamiento: este uso se identifica por albergar instalaciones de gobierno, principalmente de carácter administrativo. Ocupa una superficie de 8.473 ha que representan el 17% del total.

El resto de los usos, Espacio Abierto, Comercio, Industria y Baldíos son menos significativos en la zona (...).⁵

(...) En lo particular los predios en el entorno inmediato al predio Turín 41 presentan una traza ortogonal con manzanas que son de forma irregular o trapezoidal en el cruce con la Avenida Paseo de la Reforma, Av. Chapultepec, Av. Insurgentes y Bucareli, que son precisamente los principales ejes estructuradores de ordenamiento vial y urbano al concentrar las edificaciones de mayor altura y usos de suelo mixtos. (...)

(...) La Colonia Juárez tiene sus límites justo con las vialidades: Av. Paseo de la Reforma, Bucareli, Av. Chapultepec y la Av. Insurgentes para el Sector Oriente, y para el Poniente Av. Insurgentes, Av. Chapultepec y Av. Paseo de la Reforma. En este sentido, ambos sectores limitan con corredores urbanos. (...)".⁶

"(...) La Secretaría de Turismo de la Ciudad de México reporta en el Boletín Estadístico edición diciembre 2024, una disponibilidad de 61,330 cuartos de hotel y un total de 839 hoteles en la ciudad, marcando una tendencia ascendente en el periodo 2019-2024 (...)

(...) En la distribución por alcaldía, para la demarcación Cuauhtémoc, al cierre del 2024, se tienen 29,081 cuartos de hotel y 406 hoteles. Esto es que, el 47 % del total de cuartos y el 48% del número de hoteles en la ciudad se ubican dentro de la Alcaldía Cuauhtémoc, lo que sustenta la gran importancia de la industria y vocación turística en la demarcación. Hay que hacer notar que la propia Secretaría

⁵ Ibidem, págs. 26 y 27

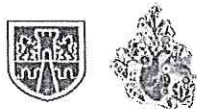
⁶ Ibidem, pág. 31.

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
TENEOHTITLAN



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 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

de Turismo local subraya que "Con el propósito de elevar la calidad de la estadística turística de la Ciudad de México, en junio de 2023 se llevó a cabo una actualización del Catálogo de hoteles en funcionamiento en la Ciudad. Por lo tanto, las cifras resultantes no son directamente comparables con las de años previos. Es crucial destacar que el incremento en el número de hoteles no solo refleja la apertura de nuevos establecimientos, sino que también engloba aquellos que no habían sido considerados en años anteriores." (...).⁷

"(...) Ahora bien, el fenómeno de rentas de vivienda por aplicación ("Airbnb") son parte importante en el desafío actual referido al impacto social y económico en diversas ciudades del mundo. Por un lado, genera el aumento en la disponibilidad de alojamiento turístico, pero reduciendo unidades de vivienda para la población local y en consecuencia el aumento en los precios de rentas. (...)."⁸

"(...) La industria restaurantera es de gran relevancia en la economía nacional ya que el sector representa el 3.2% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional y 13.4% del PIB del turismo, integra a más de 680 mil restaurantes formales y genera aproximadamente 3.8 millones de empleos.

La industria restaurantera tiene la oportunidad de beneficiarse de un marco más claro y accesible, con el objetivo de impulsar su crecimiento de manera justa y equilibrada. El paso mayo del presente año, la Cámara Nacional de la Industria de Restaurantes y Alimentos Condimentados (CANIRAC) Ciudad de México, anunció la firma de un convenio que busca generar claridad y estabilidad en el sector restaurantera de la Ciudad de México. Este acuerdo reconoce la importancia del sector y surge en un contexto de incertidumbre legal que ha afectado a numerosos establecimientos, particularmente en aspectos relacionados con el uso de suelo y la documentación necesaria para operar. (...)."⁹

"(...) La generación de empleos formales, dentro del subsector turístico "Preparación y Servicio de Alimentos y Bebidas" marcó un máximo en el 2019, con 170,923 empleos, cifra que bajó hasta los 119,355 debido a la pandemia. A partir del 2021 se muestra una recuperación, sin embargo, no se ha alcanzado el registro del 2019, lo que demuestra la importancia de impulsar al sector. (...)."¹⁰

"(...)En la presente iniciativa se solicita que al inmueble Turín 41, ubicado en el Sector Oriente de la Colonia Juárez, se le permita tener reconocido el uso de Hotel y el Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, que es funcionalmente un uso

⁷ Ibídem, págs. 33 y 34.

⁸ Ibídem, pág. 38

⁹ Ibídem, pág. 43

¹⁰ Ibídem, pág. 45





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 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

complementario, dentro de la superficie máxima de construcción. Estos usos están permitidos en la zonificación Habitacional Mixto (HM) del Sector Poniente de la misma Colonia Juárez.(...)¹¹

(...)La rehabilitación del inmueble Turín 41 implica llevar a cabo trabajos de restauración y mejoramiento de espacios interiores. Originalmente la construcción fue diseñada sin estacionamiento y es intención mantenerlo en estas condiciones. La accesibilidad al predio está garantizada por su propia ubicación, donde en un entorno de 5 minutos caminando se encuentran diversos modos de transporte (Metro, Metrobús, Trolebús, Autobuses RTP, Sistema Ecobici) y una infraestructura vial compuesta por vialidades principales, secundarias y locales. Destacan las Avenidas Paseo de la Reforma, Bucareli, Chapultepec e Insurgentes. (...)¹²

(...) En general, con la incorporación de los usos de Hotel y Restaurante con venta de bebidas alcohólica dentro de la zonificación HM en el predio ubicado en el Sector Oriente de la Colonia Juárez, no sólo se favorece el desarrollo económico y la reducción del desempleo, sino que también se constituye como un elemento de mejoramiento del entorno físico y social.(...)¹³

3. A continuación, se formulan las siguientes observaciones a la iniciativa de reforma señalada:

Al predio le aplica la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: A = 1 vivienda cada 33.0 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentran prohibidos, de conformidad con lo establecido en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008. Adicionalmente, el mencionado Programa, en su apartado 4.4 Normas de Ordenación - 4.4.3 Normas de Ordenación Particulares, establece las Normas de Ordenación Particulares por Zona o por Colonia, entre las cuales se mencionan los "Usos Sujetos a Regulación Específica", los cuales son aplicables para el predio de análisis por encontrarse en la colonia Juárez:

"(...) Usos Sujetos a Regulación Específica

En el sector oriente de la Colonia Juárez cuyo polígono: inicia en el cruce de la Avenida Insurgentes Sur y la Avenida Chapultepec, continúa por Avenida Insurgentes hacia el norte, hasta el Paseo de la Reforma; por el Paseo de la Reforma hacia el noreste, hasta Bucareli; por Bucareli hacia el sur, hasta la

¹¹ Ibidem, pág. 48

¹² Ibidem

¹³ Ibidem, pág. 49





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

Avenida Chapultepec; por Avenida Chapultepec hacia el poniente, hasta la Avenida Insurgentes Sur, para llegar al punto de inicio, se prohíben los siguientes usos:

- Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.
- Salones para Banquetes y fiestas.
- Salones de baile y peñas.
- Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.
- Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues.
- Mercados, Bazar.
- Sanitarios y baños públicos.
- Refaccionarías y accesorios con instalación a vehículos.(...)"¹⁴.

Ahora bien, del análisis de las documentales que se integran a la iniciativa ciudadana, se desprende de manera concisa que el objetivo del proyecto es adecuar la construcción existente para habilitarlo como Hotel. Mediante la intervención para su conservación, restauración rehabilitación y adecuación del edificio, lo anterior mediante la restauración y reestructuración de todo el inmueble para adaptar habitaciones de hotel con amenidades, espacios de servicio y bodegas. Entre las modificaciones se consideran la abertura y cierre de algunos vanos y muros, la creación de espacios destinados a amenidades y la incorporación de un módulo de circulación vertical (dos elevadores).

El edificio conserva un medio sótano, en el primero y segundo cuerpo, dos patios centrales con mayor nivel, respecto al sótano, con una diferencia de + 0.60 metro y con planta baja a + 1.76 metro respecto a los patios. El semisótano está destinado principalmente para servicios del edificio y una zona de amenidades.¹⁵

Sin embargo, respecto al uso de hotel, de las descripciones específicas por nivel de la Memoria Descriptiva y de la revisión del Proyecto Arquitectónico anexo [Planos Clave: T41-ARQ-02 "PLANTA

¹⁴ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

¹⁵ Referencias a la iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Turín número 41, Colonia Juárez; Código Postal 06600, Alcaldía de Cuauhtémoc





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 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

ARQUITECTÓNICA LOBBY (PLANTA BAJA)"; T-41-ARQ-03 "PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 2"; y T41-ARQ-04 "PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 3", se desprende lo siguiente:

"(...) *Planta Baja - N1*

La superficie total de este nivel de 838.30 m².

En el primer cuerpo del edificio se encuentran 250.69 m² destinados para uso de restaurante con su respectiva cocina de preparación y bodega. Así como, 80.13 m² de servicios, con áreas como la recepción, las oficinas administrativas, etc. Y por último 4.65 m² para la bodega ubicada a lado del módulo de elevadores.

En el segundo cuerpo del edificio se encuentran las habitaciones del hotel con un total de 340.62 m² para habitaciones: Ocho habitaciones estándar con cama tamaño queen, con su closet y baño completo, dos habitaciones estándar con cama tamaño King, con closet y baño completo y dos habitaciones Junior con cama tamaño King, un área de estar, un área de closet / escritorio y baño completo. (...)"

"(...) *Planta Nivel 2*

Este nivel está dedicado exclusivamente a habitaciones, tiene una superficie total de 848.22 m² con 21 habitaciones y está distribuido de la siguiente manera:

Tanto el primer cuerpo como el segundo albergan habitaciones del hotel contando con 613.19 m² de habitaciones: Dos Habitaciones One Bedroom Suite con cama tamaño King, área de estancia, closet y baño completo. Quince habitaciones estándar con cama tamaño Queen, closet y baño completo. Dos habitaciones estándar con cama tamaño King, closet y baño completo. Y dos habitaciones Junior con cama tamaño King con área de closet/ escritorio y baño completo. (...)"

"(...) *Planta Nivel 3*

Este nivel también está dedicado exclusivamente a habitaciones, tiene una superficie total de 848.22 m² con 21 habitaciones y está distribuido de la siguiente manera:

Tanto el primer cuerpo como el segundo albergan habitaciones del hotel contando con 613.11 m² de habitaciones: Dos Habitaciones One Bedroom Suite con cama

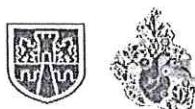
Página 9

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
TENEOCHTITLAN



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 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

tamaño King, área de estancia, closet y baño completo. Quince habitaciones estándar con cama tamaño Queen, closet y baño completo. Dos habitaciones estándar con cama tamaño King, closet y baño completo. Y dos habitaciones Junior con cama tamaño King con área de closet/escritorio y baño completo. (...)"

Lo anterior se resume en el siguiente cuadro:

NIVEL	HABITACIONES	SUPERFICIE	RESTAURANTE	SUPERFICIE
1	12	340.62 m ²	1	250.69 m ²
2	21	613.19 m ²	-	-
3	21	613.11 m ²	-	-
TOTAL	54	1,566.92 m ²	1	250.69 m ²

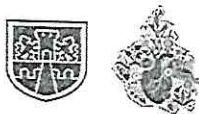
Por otra parte, al tratarse de un predio con superficie de 1,079.00 m², de conformidad con la zonificación aplicable actualmente al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican las Normas Generales de Ordenación 1 y 11, obteniendo lo siguiente:

Zonificación vigente	Densidades permitidas			
HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: A = 1 vivienda cada 33.0 m ² de terreno),	Superficie del terreno: 1,079.00 m ²			
	215.80 m ² (Área libre 20%)	863.20 m ² (Desplante 80%)	3,452.80 m ² (Superficie máxima de construcción en 4 niveles)	33 viviendas (1 vivienda cada 33.0 m ² de terreno)

Para el caso de la Colonia Juárez, los usos de suelo que pueden generar una mayor producción de residuos sólidos y un mayor consumo de agua, se encuentran prohibidos (como es el caso de hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud), por lo que, se realiza el comparativo del uso habitacional de conformidad con la zonificación vigente aplicable; y el uso de suelo solicitado para hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas de acuerdo con lo presentado en la iniciativa propuesta, considerando 54 habitaciones para uso de hotel.

Página 10





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 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

INICIATIVA PROPUESTA DE HOTEL Y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS:

HOTEL:

- I. De las documentales que forman parte de la iniciativa de decreto para la modificación de uso del suelo se desprende que se pretenden **54 habitaciones para el uso de hotel**.

Por lo tanto, considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 65.9% (de conformidad con datos del Boletín Estadístico de Julio 2025 de la Secretaría de Turismo), se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de **35.586 habitaciones**; bajo esta premisa, se calculó el número de huéspedes multiplicando la ocupación diaria por 2.0 (densidad de ocupación hotelera, Secretaría de Turismo de la CDMX, Julio 2025), lo que resulta en $71.17 \approx 71$ huéspedes.

Considerando el número de huéspedes esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Ocupación diaria Huesp. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2023) y consumo de agua = No. Ocupación diaria Huesp. X 300 l/día/hab (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico).

Por lo que para el uso de hotel se generarían diariamente 76.04 kg de residuos sólidos y se consumirían 21,300 litros de agua.

RESTAURANTE:

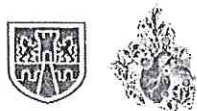
- I. Asimismo, de acuerdo con la iniciativa de decreto, se pretende ejercer el uso de suelo para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas**, el cual se pretende destinar para dicho uso, una superficie de **250.69 m²**.

De conformidad con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el número de comensales por cada m² destinado al uso de restaurante es de 1.4 comensales; lo que aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de $350.96 \approx 351$ comensales.

Considerando el número de comensales se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de comensales X 1.071 kg/día/hab (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2023) y consumo de agua = No. de comensales X 12 l/día/comensal (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).

Página 11





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 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de restaurante se obtuvo una generación diaria de 375.92 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 4,212 litros de agua.

ZONIFICACIÓN APLICABLE HM/4/20/A:

VIVIENDA:

- Por lo tanto, para calcular el número de viviendas factibles para la zonificación vigente HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: A = 1 vivienda cada 33.0 m² de terreno), la cual corresponde a **33 viviendas** de acuerdo a la densidad y la superficie del terreno, se tendría un total de $108.9 \cong 109$ habitantes, los cuales se obtuvieron multiplicando el número de viviendas calculadas para la zonificación, por 3.3 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2020, de INEGI.

Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2023) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico).

Por lo que para las 33 viviendas, de conformidad con la zonificación vigente aplicable, se generarían diariamente 116.74 kg de residuos sólidos y se consumirían 16,350 litros de agua.

Considerando lo anterior, se tiene la siguiente tabla comparativa:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Hotel 54 habitaciones	71 huéspedes	76.04 kg	21,300.00 litros
Restaurante 250.69 m ²	351 comensales	375.92 kg	4,212.00 litros
Consumos totales para la propuesta:		451.96 kg	25,512.00 litros
Habitacional 33 viviendas	109 habitantes	116.74 kg	16,350.00 litros
Consumos totales de acuerdo a la zonificación:		116.74 kg	16,350.00 litros

Con los datos obtenidos del análisis comparativo que se muestra en la tabla referida supra, se deduce en porcentajes, para este caso en particular, que el uso de suelo para hotel con restaurante pretendido supera al uso habitacional actual en un **287.13% respecto a la generación de residuos** (se incrementa de 116.74 kg

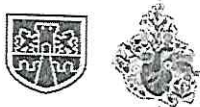
Página 12

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-480-2025

diarios por habitantes a 451.96 kg diarios por huéspedes y comensales) y en un **56.04%** respecto al consumo de agua (se incrementa de 16,350 litros diarios por habitantes a 25,512 litros diarios por huéspedes y comensales).

En conclusión, los usos de suelo pretendidos en la iniciativa de decreto, superan los consumos de agua y generación de residuos, a los establecidos por la zonificación secundaria vigente. Por lo anterior, se considera **IMPROCEDENTE** la adición como usos de suelo permitidos el de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en la zonificación **HM/4/20/A**, pretendidos en la "Iniciativa ciudadana de reforma al 'Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc' para el predio ubicado en Turín No. 41, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06600, Ciudad de México".

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 los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 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 **insuficientes** para justificar la modificación pretendida, en consecuencia se determina **DESFAVORABLE** la iniciativa ciudadana en comento.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIÉTNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SAPR/JARC/JISR/LACR

Página 13

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

