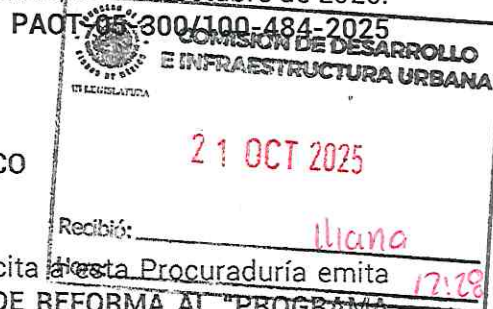


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

ACUSE DE RECIBO

Ciudad de México, a 17 de octubre de 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/233/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la Iniciativa ciudadana "INICIATIVA CIUDADANA DE REFORMA AL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO" DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, PARA EL PREDIO UBICADO EN ALFONSO REYES NO. 203, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C. P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO."

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

1.- La iniciativa tiene como objetivos:

"(...)

- Reformar el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, (...) con el fin de otorgar el uso de suelo de "Hotel" en 1,103.06 m² y el de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas" en 193.67 m² dentro de la superficie de construcción existente de 1,296.73 m², para el predio ubicado en la calle Alfonso Reyes n° 203, Colonia Hipódromo, C.P. 06100, demarcación territorial de Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, cuya zonificación actual es HC/24m (Habitacional con Comercio en PB y 24 metros máximos de altura permitida, veinte por ciento mínimo de área libre)", que aplica en la vialidad Alfonso Reyes, Distrito V de la Colonia Hipódromo.
- La zonificación HC/24m y superficie de construcción existente de 1,296.73 m² se mantienen sin modificación, únicamente se pretende que, en el inmueble Alfonso Reyes 203, los usos de Hotel y Restaurante con venta de bebidas alcohólicas en Planta Baja, como uso complementario del Hotel, sean permitidos al igual que en los Distritos I, II y III de la misma Colonia Hipódromo.¹ (...) "

¹ Iniciativa ciudadana denominada "Decreto por el cual se Reforma el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, p. 7



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



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 17 de octubre de 2025.

PAOT-05-300/100-484-2025

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 327_013_14, y le aplica la zonificación HC/15m (Habitacional con Comercio en PB y 15 metros máximos de altura permitida, 20 por ciento de superficie de área libre, 988 m2 de superficie máxima de construcción y un mínimo de 90 m2 para Vivienda)

Información General

Cuenta Catastral 327_013_14

Dirección

Calle y Número: ALFONSO REYES 203

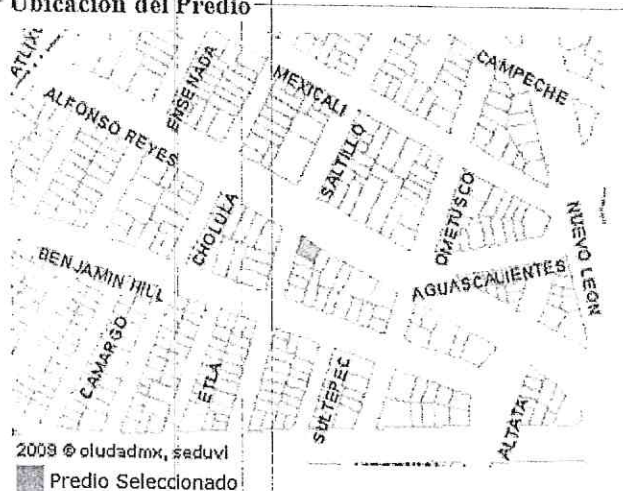
Colonia: HIPODROMO

Código Postal: 06100

Superficie del Predio: 243 m2

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

Ubicación del Predio



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

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 con Comercio en P.B. Ver Tabla de Uso	0	15	20	90		0	0

Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

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

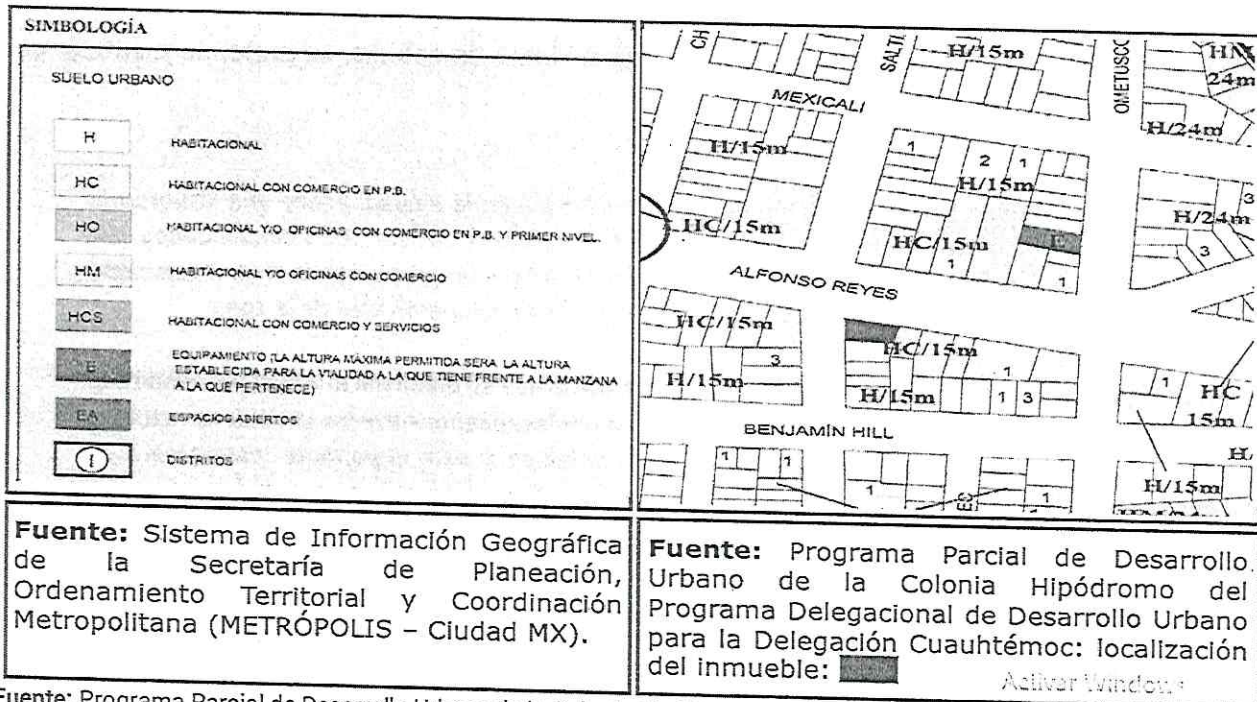
70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENEOHTITLAN



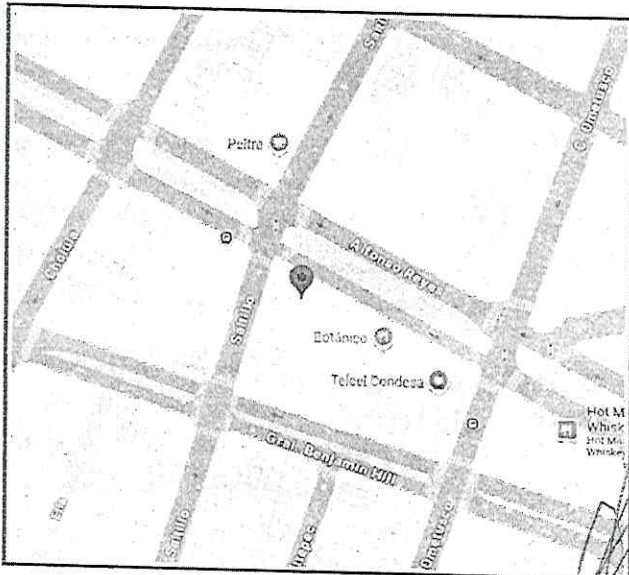
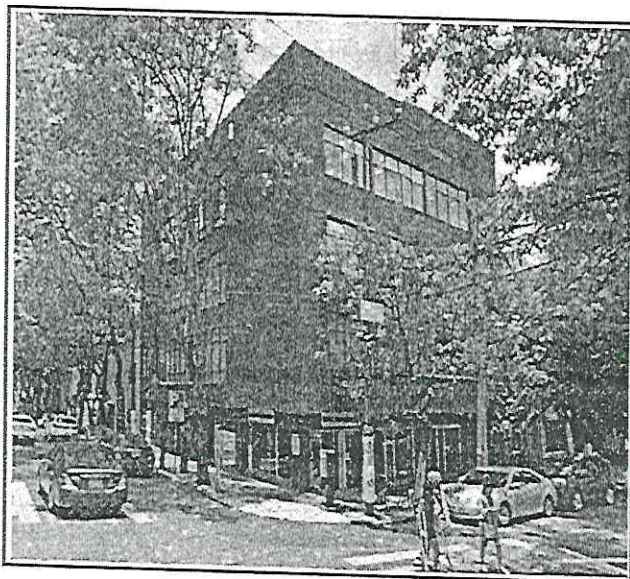
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-484-2025



Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.



Fuente: Programa de Acceso libre "Google Maps"

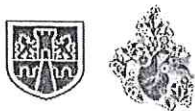
Página 3

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 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-484-2025

2.- En este sentido, respecto al análisis de la iniciativa objeto de estudio, se pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) La colonia Hipódromo por su ubicación geográfica céntrica en la ciudad, posee una importante infraestructura de comunicación y accesibilidad, así como de servicios básicos 100% consolidados, por lo que la inclusión de zonificaciones de usos de suelo mixtos favorece la interacción de diversos núcleos sociales, optimizando las funciones urbanas y el crecimiento de la competitividad de la zona.

"(...) A la fecha el Programa Parcial no ha sido actualizado, por lo que se mantiene la visión del desarrollo urbano de hace un cuarto de siglo, lo que ha provocado un desfase entre las dinámicas actuales del territorio, las necesidades socioeconómicas de la población y este importante instrumento de planeación y ordenamiento urbano.

En lo particular, el PPCH se secciona en 6 Distritos y prohíbe el Uso de Hotel para el predio localizado en Alfonso Reyes n° 203, Colonia Hipódromo, C.P. 06100, demarcación territorial de Cuauhtémoc, en la Ciudad de México (Distrito V), permitiendo el uso de Restaurante en Planta Baja, no obstante, de ubicarse en la calle más importante que comunica a las avenidas Tamaulipas y Nuevo León. El Uso de Hotel únicamente se permite en los Distritos I, II y III sobre la Avenida Insurgentes, con lo que se limita el desarrollo potencial de ciertas áreas en los Distritos IV, V y VI (...)"²

"(...) la ciudad enfrenta en el corto plazo escenarios internacionales que exigen ajustes puntuales dentro del marco de la planificación para lograr un desarrollo social y económico más resiliente.

La Ciudad de México será sede de 5 encuentros del Mundial de Fútbol 2026, lo que se traducirá en la llegada de más de 5.5 millones de visitantes. Esta coyuntura se presenta como un reto, pero pone de manifiesto la insuficiencia de la oferta hotelera existente y, por ello, actualmente el predio ubicado en Alfonso Reyes 203 no puede incorporarse a la oferta de hospedaje ni contribuir al fortalecimiento de la economía local y de la ciudad con la actual zonificación asignada.

Con base en el análisis urbano realizado, se propone considerar al inmueble como un área de reserva urbana capaz de ampliar, desarrollar y canalizar la actividad económica de la ciudad al otorgarle uso de hotel, fortaleciendo la infraestructura de alojamiento en la ciudad. Esto contribuiría también a dinamizar la actividad productiva, generando empleos y salarios y el impulso de cadenas productivas.

² Ibidem, pág. 8.





Ciudad de México, a 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-484-2025

Dadas estas circunstancias, se propone que el inmueble Alfonso Reyes 203, en la Colonia Hipódromo, le sea autorizado el uso de Hotel con una superficie de 1,103.06 m² y, en Planta baja, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas en 193.67 m² dentro de una superficie de construcción existente de 1,296.73 m².

Es importante señalar que, el uso de Restaurante en Planta Baja se encuentra permitido en la tabla de zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja) del PPCH sin embargo, no especifica si la venta de bebidas alcohólicas se permite, por lo que en esta iniciativa se solicita el uso de Restaurante con venta de bebidas alcohólicas en Planta Baja como uso complementario al del Hotel. Por otro lado, de obtener los usos solicitados en esta iniciativa, y porque el predio se ubica en Área de Conservación Patrimonial, se procederá a obtener el Visto Bueno o Dictamen correspondiente del proyecto pretendido ante la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (SPOTMET) (...).³

"(...) el inmueble no fue diseñado con área de estacionamiento y se pretende mantenerlo de la misma forma, con lo que se evitara problemas de congestionamiento vial ocasionados por el acceso o salida de vehículos desde el predio en el entorno inmediato (...)."⁴

"(...) La problemática de la red de drenaje en la demarcación se debe principalmente a la antigüedad de las instalaciones y al hundimiento del suelo, (...) por lo que como estrategia físico-natural se menciona promover y optimizar la recarga de los recursos hídricos subterráneos mediante la implementación de superficies permeables en áreas públicas, con el fin de mitigar procesos de subsidencia y anegamientos; ello permitirá la infiltración de precipitaciones, reduciendo la descarga al sistema de drenaje pluvial y fortaleciendo la seguridad hídrica para el suministro de agua potable. Asimismo, se fomentará la captación, almacenamiento y tratamiento de aguas pluviales conforme a indicadores de desempeño hidrológico y normativas ambientales aplicables, mediante infraestructuras de captación distribuida, almacenamiento en tanques o cisternas y tratamientos adecuados para su posible reutilización no potable, garantizando la compatibilidad urbanística y la protección de recursos (...)."⁵

3.- Al respecto, derivado del análisis de la iniciativa de reforma propuesta, me permito informarle las siguientes observaciones:

³ Ibidem, pág. 9.

⁴ Ibidem, pág. 17.

⁵ Ibidem, pág. 18.





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 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-484-2025

Inicialmente, de la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; se advierte que el predio de mérito se localiza en el Distrito V y le aplica la zonificación HC/15/20 (Habitacional con Comercio en planta baja, 15 metros máximo de altura y 20% mínimo de área libre), donde **el uso de suelo para restaurante se encuentra permitido en planta baja; sin embargo, el uso de suelo para hotel se encuentra prohibido, y el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas no está previsto dentro de los usos permitidos.** Adicionalmente, el predio señalado **se encuentra dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial**, sin que sea afecto ni colindante a inmuebles de Valor Histórico y/o artístico y/patrimonial.

No obstante, en la Iniciativa propuesta, así como en la información presentada en los Anexos, se identifican diversas **inconsistencias, contradicciones y ambigüedades.** En principio, la iniciativa señala que al predio de mérito le corresponde la zonificación HC/24/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 24 metros máximos de altura permitida y 20% mínimo de área libre); sin embargo, como se especificó en el párrafo que antecede **la zonificación correcta es HC/15/20** (Habitacional con Comercio en planta baja, 15 metros máximo de altura y 20% mínimo de área libre).

Asimismo, en la iniciativa se propone el cambio del uso de suelo de "Hotel" en una superficie de 1,103.06 m² y el de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas" en planta baja con una superficie de 193.67 m², con la finalidad de *"considerar al inmueble como un área de reserva urbana capaz de ampliar, desarrollar y canalizar la actividad económica de la zona al otorgarle uso de hotel, fortaleciendo la infraestructura de alojamiento en la ciudad, con la finalidad de contribuir también a la dinámica productiva, generando empleos y salarios"*; sin embargo, en la misma propuesta se señala que, de conformidad con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, en el área de influencia del predio motivo de la solicitud, es decir, la Colonia Hipódromo, se identifican un total de 16 instalaciones destinadas a hospedaje, en su mayoría en la modalidad de Hotel, así como en la modalidad de alojamiento de renta por aplicación en Airbnb, se encuentran registradas 1,720 ofertas en la página <https://insideairbnb.com/mexico-city/>.

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 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-484-2025

Aunado a lo anterior, del análisis realizado por el promovente respecto a; *"la distribución geográfica de la oferta hotelera en la Ciudad de México, la Alcaldía Cuauhtémoc se erige como el epicentro indiscutible de la actividad turística. Al finalizar 2024, esta demarcación concentra 29,081 habitaciones de hotel y alberga 406 establecimientos. Esto significa que casi la mitad de las habitaciones (47%) y casi la mitad de los hoteles (48%) de toda la ciudad se encuentran en la Alcaldía Cuauhtémoc"*⁶; se destaca que no se justifica la necesidad del cambio de uso de suelo habitacional a hotel, toda vez que, la mayor cantidad de hoteles de la Ciudad se concentran en la Alcaldía Cuauhtémoc, sumado a ello, que la Colonia Hipódromo actualmente cuenta con una amplia oferta de hoteles y servicios de alojamiento por aplicación.

Por otra parte, respecto a la solicitud de incorporar dentro del uso de suelo de restaurante, la venta de bebidas alcohólicas, es importante destacar lo señalado en la Iniciativa en torno al papel de la Alcaldía Cuauhtémoc como el epicentro de la actividad restaurantera en la Ciudad, albergando 8,090 establecimientos, lo que equivale al 16% del total capitalino⁷. Esto subraya su rol protagónico en la oferta gastronómica y turística de la metrópoli; asimismo, históricamente se ha considerado a las colonias Hipódromo, Condesa y Roma interdependientes en cuanto a equipamiento, de ahí que sus demandas actuales deban considerarse satisfechas, pues lo que no existe en una colonia, se complementa por existir en otra; es importante señalar que, en el área de estudio se localizan 20 bares y 293 restaurantes y cafeterías, de los cuales 6 bares y 67 restaurantes y cafeterías se localizan dentro del Distrito V⁸.

En este sentido, si bien el PPDU "Hipódromo" fue publicado hace 25 años, lo cierto es que desde ese entonces contemplaba que en el área de estudio existe una problemática social consistente en un acelerado cambio en los usos del suelo, además de la creciente presencia de población que ofrece, o hace uso de servicios en la colonia sin habitar en ella, mismos que provocan fricciones entre grupos de vecinos y restauranteros, así como una inconformidad generalizada por el uso prolongado de la vía pública de vehículos estacionados⁹.

⁶ Ibidem, pág. 44.

⁷ Ibidem, pág. 57.

⁸ Ibidem, pág. 58.

⁹ Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000, pág. 16

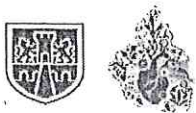
Página 7

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 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-484-2025

Aunado a lo anterior, si bien en la iniciativa se pretende mantener el inmueble sin área de estacionamiento, argumentando que ello evitaría congestión vial en el entorno inmediato, esta medida no resulta viable. De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, la zona presenta una alta demanda de estacionamiento debido a que la calle Alfonso Reyes, es considerada una Vialidad Terciaria, así como un importante nodo urbano en el cruce de las Avenidas Nuevo León y Tamaulipas, y en consecuencia, una zona con gran actividad por las oficinas y comercios, por lo que la ausencia de espacios adecuados ha derivado en la ocupación indebida de calles, banquetas y camellones. Además, aunado a que, para el uso de suelo pretendido, es decir, hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, es necesario contar con cajones de estacionamiento para cumplir con lo previsto en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

Del mismo modo, en dicha iniciativa se prevé que durante la adecuación y remodelación de espacios del inmueble se implementarán acciones para el uso eficiente del agua mediante la instalación de inodoros sustentables y regaderas ahorradoras; sin embargo, dichas alternativas resultan insuficientes, toda vez que, no se contemplan estrategias al interior del inmueble para la captación de agua pluvial ni su infiltración, únicamente, se menciona la implementación de superficies permeables en áreas públicas para promover y optimizar la recarga de los recursos hídricos subterráneos, por lo que no queda claro cómo se tiene previsto llevar a cabo los trabajos de remodelación.

En esta tesitura, a efecto de mejor proveer, se realizó un análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional (uso actualmente permitido por la zonificación aplicable al predio) y los servicios de hospedaje con restaurante, 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 la Iniciativa objeto de estudio, se desprende que se proyecta destinar una superficie de 1,103.06 m² para servicios de hospedaje, con 22 unidades y un restaurante en la planta baja, con una superficie de 193.67 m².

Página 8

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 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-484-2025

2. Considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 65.9%¹⁰, se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 14.49 unidades de hospedaje.
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 2023 fue de 2 huéspedes por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 28.98 huéspedes¹¹.
4. Una vez que se obtuvo el número de huéspedes esperados diariamente, se calculó la generación de residuos sólidos (considerando una generación de 1.071 kg por habitante por día¹²) y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 300 litros por huésped por día¹³).
5. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para los servicios de hospedaje se obtuvo una generación diaria de 31.03 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 8,694 litros de agua.
6. Para el uso de restaurante, se consideró una superficie de 1.4 m²/comensal y un consumo de agua de 12 L/comensal/día¹⁴, utilizando el mismo valor de 1.071 kg/habitante/día para el cálculo de la generación de residuos.
7. Al respecto, se obtuvo un total de 138.33 comensales, con una generación total de residuos de 148.15 kg/día y un consumo total de 1,659.96 L/día.
8. De manera análoga, respecto al número máximo de viviendas permitidas para el uso de suelo habitacional, se tomaron los datos asentados en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22774-151GAGA, con fecha de expedición 12 de agosto de 2025, que forma parte de los Anexos de la iniciativa, en el cual se señala que en el predio de interés se permite la construcción de hasta 10 viviendas.
9. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.3 personas¹⁵, por lo que se obtiene un total de 33 habitantes.
10. Para el cálculo de generación de residuos sólidos, se consideró el mismo valor que para para los servicios de hospedaje y el uso de restaurante (referido en los numerales 4 y 6 de

¹⁰ El Turismo en la Ciudad de México, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México (https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2025/bol/Boletin_2025_07_Julio.pdf).

¹¹ Censo Estadístico 2023 de la Actividad Hotelera, SECTUR (<https://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/ActividadHotelera.aspx>).

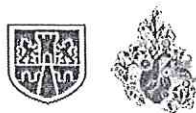
¹² Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2023, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2023.

¹³ Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011.

¹⁴ Ídem.

¹⁵ Encuesta Intercensal 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.





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 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-484-2025

la presente opinión); mientras que para el consumo de agua se consideró una dotación de agua potable de 150 litros por habitante por día¹⁶.

11. Con estos valores, se obtuvo una generación diaria de 35.34 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 4,950 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Número de viviendas / Número de habitaciones / Superficie	Número de habitantes / huéspedes / comensales por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Habitacional	10 viviendas	33 habitantes	34.34	4,950
Servicios de hospedaje	22 habitaciones	28.98 huéspedes	31.03	8,694
Restaurante	193.67 m ²	138.33 comensales	148.15	1,659.96
TOTAL (Servicios de Hospedaje + Restaurante)			179.18	10,353.96

Al respecto, como se ha mencionado previamente, la iniciativa plantea el cambio de uso de suelo, con el fin de otorgar el uso de suelo de "Hotel" en 1,103.06 m² y el de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas" en 193.67 m², por lo que esto impactaría negativamente en la zona que, como se analizó en los párrafos que anteceden, el área de influencia donde se localiza el predio en cuestión, se encuentra cubierta, entre otros, en cuanto a servicios de hospedaje y servicios de restaurante, toda vez que las colonias Hipódromo, Condesa y Roma son históricamente interdependientes en cuanto a equipamiento, de ahí que sus demandas actuales deban considerarse satisfechas, pues lo que no existe en una colonia, se complementa por existir en otra.

Basado en los cálculos detallados de la tabla anterior, que comparan el impacto ambiental bajo el uso de suelo habitacional, que es el actual, (con 10 viviendas y 33 habitantes, generando 34.34 kg de residuos sólidos diarios por habitantes y consumiendo 4,950 litros de agua al día por habitantes) contra la iniciativa presentada y su pretensión de cambio a servicios de hospedaje (22 habitaciones con 28.98 huéspedes) más restaurante (193.67 m² con 138.33 comensales), se evidencia un

¹⁶ Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011.





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 17 de octubre de 2025.

PAOT-05-300/100-484-2025

incremento significativo: el proyecto propuesto implicaría **5.21 veces más generación de residuos sólidos** (elevándose de 34.34 kg diarios por habitantes a un total de 179.18 kg diarios por huéspedes/comensales) y **más del doble en el consumo de agua** (pasando de 4,950 litros diarios por habitantes a 10,353.96 litros diarios por huéspedes/comensales).

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, y 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 solicitud de iniciativa ciudadana.

ATENTAMENTE

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

SAPR/JARC/SJR/MMV

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

