



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA

21 OCT 2025

Recibió: Ilana

Hora: 17:26

ACUSE DE RECIBO

Ciudad de México, a 17 de octubre de 2025.
PAOT-05-300/100-487-2025

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/272/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana denominada "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL "COLONIA CUAUHTÉMOC" (DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL DÍA 27 DE ENERO DE 1994) QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 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 (NO. 262 TOMO II) EL DÍA 15 DE FEBRERO DE 2018 CON RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE RÍO HUDSON NO. 8, COLONIA CUAUHTÉMOC, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06500, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS Y/O SERVICIOS TURÍSTICOS CON COMERCIO EN P.B., PARA SERVICIOS DE ALOJAMIENTO, EN 7 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 1,952.16 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

"(...)

DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL "COLONIA CUAUHTÉMOC" DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

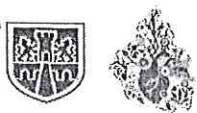
ÚNICO. "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL "COLONIA CUAUHTÉMOC" (DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL DÍA 27 DE ENERO DE 1994) QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 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 (NO. 262 TOMO II) EL DÍA 15 DE FEBRERO DE 2018" CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE RÍO

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
TENOCHTTITLÁN



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-05-300/100-487-2025

HUDSON NO. 8, COLONIA CUAUHTÉMOC, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06500, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS Y/O SERVICIOS TURÍSTICOS CON COMERCIO EN P.B., PARA SERVICIOS DE ALOJAMIENTO, EN 7 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 1,952.16 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN."¹ (...) "

2. 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 Parcial de Desarrollo Urbano "Cuauhtémoc" (PPDU- Colonia Cuauhtémoc) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 011_281_19, y le aplica la zonificación H/4/12/20/70 (Habitacional tipo A, 4 niveles o 12 metros de altura máxima de construcción, 20% mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 1126 m²).

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	011_281_19						
Dirección							
Calle y Número:	RIO HUDSON 8						
Colonia:	CUAUHTÉMOC						
Código Postal:	06500						
Superficie del Predio:	351 m ²	2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado					
"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.		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 Tipo A, Ver Tabla de Uso	4	12	20	70		1126	0
Normas por Ordenación:							
Actuación							
Inf. de la Norma Norma 4 - Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.							

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

¹ Iniciativa Ciudadana, con proyecto de decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cuauhtémoc", pag.69



2025
Año de
La Mujer
Indígena

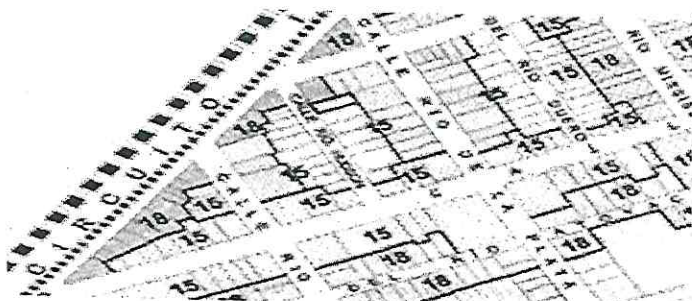
70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



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-05-300/100-487-2025



Liga electrónica para su consulta:
http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Plano_Divul_CU_Colonia%20Cuauhtemoc.pdf

SUELO URBANO

	HABITACIONAL TIPO TA ALTURA HASTA 5.50 M. O 15 M. DE ALTURA
	HABITACIONAL TIPO TF ALTURA HASTA 5.50 M. O 15 M. DE ALTURA
	HABITACIONAL TIPO TC ALTURA HASTA 5.50 M. O 15 M. DE ALTURA
	HABITACIONAL Y COMERCIAL ALTURA HASTA 5.50 M. O 15 M. DE ALTURA
	HABITACIONAL CON COMERCIO TIPO TFCB ALTURA HASTA 5.50 M. O 15 M. DE ALTURA
	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS SIN SERVICIOS ALTURA HASTA 5.50 M. O 15 M. DE ALTURA
	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS CON COMERCIO ALTURA HASTA 5.50 M. O 15 M. DE ALTURA
	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS Y/O SERVICIOS TURÍSTICOS CON COMERCIO EN P.B. ALTURA CONFORME AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN
	ÁREA VERDE

3. Es necesario señalar que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cuauhtémoc" para la Delegación Cuauhtémoc, actualmente vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, dispone la aplicación de la Norma General de Ordenación 4, Áreas de Conservación Patrimonial, caracterizándolos como perímetros donde le aplican normas y restricciones específicas con el fin de salvaguardar, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico, misma que le aplica al inmueble objeto del presente análisis ubicándose dentro de un polígono de Área de Conservación Patrimonial.

4. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) la colonia carece de una oferta hotelera suficiente, diversificada y modernizada que responda a las nuevas necesidades del turismo nacional e internacional, así como a la demanda de servicios para viajeros de negocios.
(...)"²

"(...) el aumento de la infraestructura turística contribuye al fortalecimiento de la imagen urbana de la colonia Cuauhtémoc, al promover la inversión privada bajo condiciones normativas, ordenadas y reguladas, en armonía con el entorno inmediato (...)"³

"(...) la colonia Cuauhtémoc enfrenta un estancamiento funcional: por un lado, su vocación habitacional se ve comprometida por la creciente presión inmobiliaria

Página 3

² Ibidem, pág. 6

³ Ibidem, pág. 6 y 7



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCOTITLAN



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-05-300/100-487-2025

y por la falta de servicios de proximidad; por otro, su potencial comercial y turístico está desaprovechado por normativas urbanas restrictivas que ya no reflejan la dinámica real de la ciudad. Esta rigidez en la regulación urbanística no sólo impide un desarrollo ordenado, sino que favorece prácticas irregulares, el subregistro de actividades económicas y el deterioro paulatino del entorno urbano por falta de renovación e inversión legal (...)”⁴

“(…) el Programa Delegacional vigente no ha sido actualizado para reconocer ni responder a esta evolución. La normatividad actual continúa limitando los usos del suelo a esquemas predominantemente habitacionales, con restricciones severas en cuanto a densidad, altura e integración de servicios comerciales y de hospedaje. (...)”⁵

“(…) la colonia Cuauhtémoc ha dejado de ser predominantemente habitacional para convertirse en un espacio multifuncional, caracterizado por una mezcla compleja de oficinas, comercios, servicios turísticos, embajadas, corporativos, centros culturales y población flotante. En este proceso, muchas viviendas originales han sido adaptadas (legal o informalmente) para otros usos, como despachos, consultorios, alojamientos temporales, cafeterías o espacios coworking (...)”⁶

“(…) La colonia Cuauhtémoc es actualmente una zona de intensa actividad comercial, turística, cultural y laboral, donde conviven oficinas, restaurantes, embajadas, corporativos, espacios culturales y servicios financieros. (...)”⁷

“(…) debe considerarse que la permanencia del uso habitacional como única posibilidad en este predio no asegura por sí sola la cohesión o equidad social. Por el contrario, muchos de los edificios habitacionales en la zona están subutilizados, abandonados o transformados irregularmente para otros fines, lo que debilita la estructura social barrial y propicia usos no regulados, gentrificación espontánea o especulación inmobiliaria (...)”⁸

⁴ *Ibidem*, pág. 8

⁵ *Ibidem*, pág. 12

⁶ *Ibidem*, pág. 14

⁷ *Ibidem*, pág. 17

⁸ *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-05-300/100-487-2025

"(...) en la colonia Cuauhtémoc operan más de 7,000 unidades económicas, concentradas especialmente en los sectores de servicios profesionales, financieros, alojamiento, alimentos y bebidas, así como en actividades gubernamentales y diplomáticas. (...) "⁹

"(...) El predio en cuestión se ubica en una zona que ya presenta un perfil mixto, con usos habitacionales, corporativos, consulares y turísticos, lo cual facilita su integración con un uso hotelero sin generar procesos de gentrificación o desplazamiento, dado que el predio no está habitado actualmente ni está ocupado por grupos sociales vulnerables (...) "¹⁰

"(...) contempla la construcción de estacionamientos distribuidos en dos niveles subterráneos (semisótano y sótano) y planta baja, que contarán con un total de 14 cajones destinados a vehículos automotores (9 cajones para autos y 5 cajones para motocicletas), además de 2 cajones para motocicletas de reparto ubicados en planta baja, conforme a la normativa vigente. Adicionalmente, se dispondrá de 27 espacios para biciestacionamiento distribuidos entre los niveles subterráneos (20 cajones) y planta baja (7 cajones). (...) "¹¹

La propuesta presentada y su justificación resultan imprecisas y contravienen los considerandos que dieron origen a la creación y publicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" (PPDU-Colonia Cuauhtémoc), publicado el 27 de enero de 1994 en el Diario Oficial de la Federación, ratificado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, con la publicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la entonces Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía, y de conformidad con el Aviso mediante el cual se dio 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* el 15 de febrero de 2018, por los siguientes razones:

En primer término, el PPDU-Colonia Cuauhtémoc reconoce que se hace necesaria la implementación de Normas que regulen aquellas zonas que cuenten con todos los servicios como es el caso de la Colonia Cuauhtémoc, con el propósito de poner a salvo la calidad de los servicios a que tienen derecho prioritario los vecinos donde la regeneración, renovación, mejoramiento de sus áreas habitacionales y de su medio ambiente son de mayor importancia en la planeación urbana de la Ciudad de México.¹²

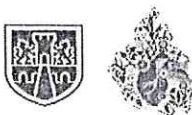
⁹ Ibídem, pág. 23

¹⁰ Ibídem, pág. 35

¹¹ Ibídem, pág. 44

¹² Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Cuauhtémoc, pág. 7





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-05-300/100-487-2025

De ahí que los argumentos expresados en la iniciativa, en el sentido de que "(...) el Programa Delegacional vigente no ha sido actualizado para reconocer ni responder a esta evolución. La normatividad actual continúa limitando los usos del suelo a esquemas predominantemente habitacionales, con restricciones severas en cuanto a densidad, altura e integración de servicios comerciales y de hospedaje (...)" y que "(...) la colonia carece de una oferta hotelera suficiente, diversificada y modernizada que responda a las nuevas necesidades del turismo nacional e internacional, así como a la demanda de servicios para viajeros de negocios (...)", resultan contrarios a los objetivos planteados por el citado programa.

El objetivo primordial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" (PPDU-Colonia Cuauhtémoc) es fortalecer y mejorar las zonas habitacionales, mientras que la Iniciativa Ciudadana de Cambio de Uso de Suelo pretende transformar una casa habitación de tres niveles en un hotel de siete niveles con comercio en planta baja. Esta modificación afectaría directamente la consolidación del uso habitacional predominante que el PPDU-Colonia Cuauhtémoc ha buscado preservar a lo largo del tiempo.

Aunado a lo anterior, que la iniciativa contemple no solo el cambio de uso de suelo de Habitacional a Habitacional Plurifamiliar, y/u Oficinas y/o Servicio de Hospedaje con Comercio en Planta Baja, sino también un incremento en la altura y densidad de construcción. En efecto, **se propone pasar de cuatro niveles actualmente permitidos a siete niveles pretendidos, y de una superficie máxima de construcción de 1,116.80 m² a 1,954.40 m², lo cual representa un aumento significativo respecto a la zonificación vigente.**

Este planteamiento cobra especial relevancia si se considera que el predio objeto de la iniciativa se ubica a escasos 50 metros del Corredor Urbano Circuito Interior José Vasconcelos – Calzada Melchor Ocampo y aproximadamente a 300 metros de Paseo de la Reforma, elementos estructurales de la ciudad con alta capacidad de infraestructura, dotación de servicios y transporte público. Si bien esta localización le otorga un potencial comparativo mayor respecto a otras zonas para absorber crecimiento y mantener capacidad instalada, **lo cierto es que dentro de los usos de suelo permitidos para los predios con frente a Calzada Melchor Ocampo que cuentan con zonificación Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas con Comercio, no se contempla como permitido el uso de suelo para hoteles.**

Por otra parte, los argumentos relativos a que "(...) en la colonia Cuauhtémoc operan más de 7,000 unidades económicas, concentradas especialmente en los sectores de servicios profesionales, financieros, alojamiento, alimentos y bebidas, así como en actividades gubernamentales y diplomáticas (...)", que "(...) la colonia Cuauhtémoc es actualmente una zona de intensa actividad comercial, turística, cultural y laboral, donde conviven oficinas, restaurantes, embajadas, corporativos, espacios culturales y servicios financieros (...)" y que "(...) el predio en cuestión se ubica en una zona que ya presenta un perfil mixto, con usos habitacionales, corporativos, consulares y turísticos; lo cual facilita su integración con un uso hotelero sin generar procesos de gentrificación o desplazamiento, dado que el predio no está habitado actualmente ni está ocupado por grupos sociales vulnerables (...)", resultan insuficientes para justificar el cambio de uso de suelo.

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-05-300/100-487-2025

Ello es así porque, como se señaló en el párrafo anterior, las zonas habitacionales en la colonia Cuauhtémoc son cada vez más limitadas debido a la proliferación de establecimientos tanto regulares como irregulares. Por lo tanto, sería necesario realizar un análisis detallado de cada uno de los establecimientos ubicados en la zona para determinar cuántos operan con un uso de suelo distinto al habitacional de manera legal y cuántos lo hacen de forma irregular. **El simple hecho de que existan estos establecimientos no constituye, por sí mismo, un argumento suficiente para transformar la vocación de la zona, ya que ello implicaría privilegiar intereses particulares por encima del interés público.**

5. Por otra parte, es importante señalar que la iniciativa pretende modificar el uso de suelo de **Habitacional**, actualmente permitido, a **Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas y/o Servicios Turísticos con Comercio en Planta Baja**. No obstante, ni en los usos de suelo establecidos en el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" (PPDU-Cuauhtémoc)** ni en la tabla de usos del suelo contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc) se contempla la zonificación **HST (Habitacional con Servicios Turísticos con Comercio en Planta Baja)**.

En el PDDU-Cuauhtémoc únicamente se reconocen las zonificaciones **HO (Habitacional con Oficinas)** y **HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja)**. Además, dentro de la zonificación HO existe una amplia gama de usos actualmente prohibidos por la normativa vigente, que podrían ejercerse en el predio en caso de autorizarse el cambio de uso de suelo. A ello se suma que no se ha precisado el tipo de comercio que se pretende establecer en la planta baja del proyecto, lo que genera incertidumbre sobre los posibles impactos urbanos y sociales.

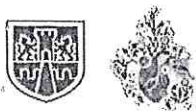
Asimismo, de una consulta realizada a través de la plataforma **Google Maps** por personal adscrito a esta Procuraduría, derivo una diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, desprendiéndose, que en un radio de 500 metros, existen al menos diez establecimientos mercantiles que brindan servicios de hospedaje con características similares a las pretendidas en la iniciativa. Entre ellos se encuentran: Laila Hotel México, Ryo Kan, Suites Lerma, Armonik Suites, Suites Río Elba, Grand Chapultepec Residencial, Grand Suites, Casa Panuco, The Ritz-Carlton y Marquis Sky Suites. Todos ubicados dentro de la colonia Cuauhtémoc, sin considerar los que se localizan en el mismo radio dentro de la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Por lo anterior, se desprende que la demanda de servicios de hospedaje en la zona ya se encuentra ampliamente cubierta, por lo que no se advierte justificación suficiente para autorizar el cambio de uso de suelo solicitado.

6. Aunado a lo anterior, y con el propósito de analizar los impactos que generaría el proyecto propuesto, se realizó un **comparativo entre el consumo de agua potable y la generación de residuos sólidos urbanos** correspondientes a los usos de **vivienda y hotel**, considerando los siguientes elementos:

Página 7





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-05-300/100-487-2025

1. Escenario: Uso de Hotel

De la documentación que integra la iniciativa de decreto para la modificación de uso de suelo, se desprende que se proyecta la construcción de **41 habitaciones**.

Tomando como base una **ocupación hotelera promedio para la Ciudad de México del 65.9%** (datos 2025 de la Secretaría de Turismo¹³), se estimó una ocupación diaria de **27 habitaciones**. Para determinar el número de huéspedes diarios, se multiplicó la ocupación diaria por el **factor de densidad hotelera de 2.0 personas por habitación** (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2022), obteniendo **54 huéspedes**.

Con base en este número, se calcularon los impactos:

- **Generación de residuos sólidos:** $54 \text{ huéspedes} \times 1.071 \text{ kg/día/hab}^{14} = 57.83 \text{ kg/día}$
- **Consumo de agua potable:** $54 \text{ huéspedes} \times 300 \text{ l/día/hab}^{15} = 16,200 \text{ litros/día}$

Por lo tanto, en el supuesto de uso hotelero, el inmueble generaría **57.83 kg de residuos sólidos** y consumiría **16,200 litros de agua diariamente**.

2. Escenario: Uso Habitacional (Zonificación Vigente)

De la revisión de los documentos anexos a la iniciativa, se identificó que el predio cuenta con una superficie de **349.00 m²**. Conforme al PDU-Cuauhtémoc, la superficie mínima de vivienda es de **70 m²**, y la zonificación vigente es **Habitacional Tipo A, que permite 4 niveles (12 metros de altura máxima) y un 20% mínimo de área libre**.

La superficie total de construcción permitida es de **1,116.80 m²**, por lo que:

$$1,116.80 \text{ m}^2 / 70 \text{ m}^2/\text{vivienda} = 15.95 \text{ viviendas} \approx 15 \text{ viviendas.}$$

Para determinar la población estimada, se multiplicó el número de viviendas calculado por el **promedio de 3.3 ocupantes por vivienda** (conforme a la Encuesta Intercensal 2020 de INEGI), obteniendo **50 habitantes**.

Con este número de habitantes, los impactos calculados fueron:

- **Generación de residuos sólidos:** $50 \text{ habitantes} \times 1.071 \text{ kg/día/hab} = 53.55 \text{ kg/día}$
- **Consumo de agua potable:** $50 \text{ habitantes} \times 150 \text{ l/día/hab} = 7,500 \text{ litros/día}$

¹³ 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).

¹⁴ El dato de generación de residuos de 1.071 kg por habitante por día, ha sido obtenido del Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2023, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2023.

¹⁵ Dato obtenido de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011.



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-05-300/100-487-2025

Por lo tanto, en el escenario habitacional conforme a la zonificación vigente, se generarían 53.55 kg de residuos sólidos y se consumirían 7,500 litros de agua diariamente.

3. Comparativo de Impactos

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (l x día)
Habitacional (15 viviendas)	50 habitantes	53.55 kg	7,500 litros
Hotel (proyecto propuesto para 41 habitaciones)	54 huéspedes	57.83 kg	16,200 litros

Como se observa, el uso hotelero implicaría un incremento significativo en el consumo de agua potable y en la generación de residuos sólidos, respecto al uso habitacional permitido por la zonificación vigente, lo que constituye un factor relevante para la evaluación de los impactos urbanos y ambientales asociados al proyecto propuesto.

En este sentido, del análisis comparativo entre el uso de suelo solicitado (Hotel) en la iniciativa de decreto y el uso de suelo habitacional actualmente permitido bajo la zonificación Habitacional Tipo A (4 niveles o 12 metros de altura máxima, con un 20% mínimo de área libre), se advierte que la actividad de mayor impacto en términos de generación de residuos sólidos urbanos y consumo de agua es el uso hotelero.

Con los datos obtenidos del ejercicio 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 pretendido supera al uso habitacional actual en un 7.99% respecto a la generación de residuos (se incrementa de 53.55 kg diarios por habitantes a 57.83 kg diarios por huéspedes) y en un 116% respecto al consumo de agua (se incrementa de 7500 litros diarios por habitantes a 16,200 litros diarios por huéspedes). Cabe destacar que estos resultados no contemplan los impactos adicionales que podrían derivarse de otros usos previstos en la iniciativa, como el comercio en planta baja, cuyo tipo y alcance no se especifican en el proyecto. Por lo tanto, los impactos reales podrían ser mayores a los calculados, lo que impide realizar un análisis integral del proyecto.

7. Por otro lado, se pretende autorizar el uso de suelo de "(...) HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS Y/O SERVICIOS TURISTICOS CON COMERCIO EN P.B (...)", sin que del desarrollo de la iniciativa se desprenda la superficie destinada para oficinas, ni el número de usuarios previstos para dicho uso, así como del servicio turístico con comercio en planta baja (no contemplado dentro del PPDU-Cuauhtémoc). Tampoco se determina el giro comercial que se prevé para la planta baja.

Página 9





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-05-300/100-487-2025

Sin embargo, en la **tabla de usos de suelo** incluida en el PDDU-Cuauhtémoc, no se encuentra registrado el uso de suelo de locales comerciales. Si bien se reconoce el género "**comercio**", este se divide en 10 subgéneros, que a su vez comprenden más de 60 usos de suelo específicos. Por lo tanto, no resulta procedente autorizar el cambio de uso de suelo solicitado, ya que su aprobación permitiría únicamente **usos de suelo de impacto vecinal o zonal**, generando impactos significativos a los habitantes de la zona.

Asimismo, es importante señalar que el inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado **dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial**, por lo que le es aplicable la **Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación**. En consecuencia, cualquier proyecto que se pretenda ejecutar debe contar con **dictamen técnico emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana**, aspecto que **no se indica en la iniciativa**, ni se menciona la adecuación de fachadas del proyecto a la imagen urbana de la zona.

Respecto a los argumentos de la iniciativa que indican que:

"(...) la colonia Cuauhtémoc enfrenta un estancamiento funcional: por un lado, su vocación habitacional se ve comprometida por la creciente presión inmobiliaria y por la falta de servicios de proximidad; por otro, su potencial comercial y turístico está desaprovechado por normativas urbanas restrictivas que ya no reflejan la dinámica real de la ciudad. Esta rigidez en la regulación urbanística no sólo impide un desarrollo ordenado, sino que favorece prácticas irregulares, el subregistro de actividades económicas y el deterioro paulatino del entorno urbano por falta de renovación e inversión legal (...)", y

"(...) contempla la construcción de estacionamientos distribuidos en dos niveles subterráneos (semisótano y sótano) y planta baja, que contarán con un total de 14 cajones destinados a vehículos automotores (9 cajones para autos y 5 cajones para motocicletas), además de 2 cajones para motocicletas de reparto ubicados en planta baja, conforme a la normativa vigente. Adicionalmente, se dispondrá de 27 espacios para biciestacionamiento distribuidos entre los niveles subterráneos (20 cajones) y planta baja (7 cajones). (...)"

Se considera que **resultan insuficientes para justificar la autorización del cambio de uso de suelo**, dado que habría que analizar **la situación particular de los predios donde no se ejerce el uso habitacional**, ya que, tal como señala la propia iniciativa, existen múltiples predios con **uso comercial**, algunos con autorización formal y otros en funcionamiento previo a la entrada en vigor del PPDU-Colonia Cuauhtémoc. La existencia de estos usos **no justifica la transformación de las zonas aledañas**, ni autoriza la modificación de la zonificación del predio ubicado en **Río Hudson número 8**. Lo procedente sería **reforzar los mecanismos de supervisión** de los usos de suelo por parte de las autoridades competentes, asegurando el cumplimiento de la normativa vigente.

Esto no implica que no sea necesario estudiar y analizar la situación, pero dicho análisis debe realizarse de manera integral en la Colonia Cuauhtémoc, y no limitarse a un solo predio o su zona circundante, pues de lo contrario se privilegiaría el interés privado sobre el público. Además, el promovente ha dejado

Página 10





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-05-300/100-487-2025

de observar lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano¹⁶, que establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a cumplir estrictamente los programas y determinaciones emitidas por la Administración Pública.

8. Finalmente, y en consideración con lo antes expuesto en el ejercicio comparativo para este caso en particular, tomando en cuenta los datos obtenidos del Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2023 y la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011, queda evidenciado que el uso de suelo para Hotel **representa un incremento del 7.99% respecto a la generación de residuos** (se incrementa de 53.55 kg diarios por habitantes a 57.83 kg diarios por huéspedes) y en un **116% respecto al consumo de agua** (se incrementa de 7500 litros diarios por habitantes a 16,200 litros diarios por huéspedes), respecto al uso habitacional actual, aunado a la **incertidumbre sobre los usos adicionales para comercio en planta baja, la falta de determinación de la superficie destinada a oficinas**, así como el incremento de altura de 4 a 7 niveles.

En atención a los argumentos previamente expuestos y en concordancia con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo mediante el 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, así como de garantizar la seguridad, la transparencia y el orden en el desarrollo inmobiliario, y con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II y 10 fracciones I y XXIX de la **Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México**, así como en 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 insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

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/JCML

¹⁶ Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_5.1.pdf



