

**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026.

PAOT-05-300/100-0174-2026

**DIPUTADO 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/219/2026, mediante el cual, solicita a esta Procuraduría, emita opinión en relación a la iniciativa ciudadana denominada **"INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EN SU DÉCIMA SEGUNDA ÉPOCA NO. 116 EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2002 QUE SE RATIFICA COMO PARTE DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 6 DE MAYO DE 2005, CON OBJETO DE QUE A LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA APLICABLE AL PREDIO UBICADO EN FILADELFIA NÚMERO 42, COLONIA NÁPOLES ALCALDÍA BENITO JUÁREZ SE LE ADICIONE COMO PERMITIDO EL USO DE SUELO PARA HOTEL Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL MISMO EN UNA ALTURA DE HASTA 12 NIVELES NORMATIVOS, CON UNA INTENSIDAD CONSTRUCTIVA DE HASTA 1,765.77 M2"**.

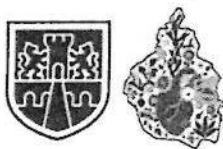
Al respecto, se pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

*"(...) La presente Iniciativa de Decreto tiene por objeto **modificar el instrumento de planeación urbana aplicable al predio ubicado en Filadelfia número 42, colonia Nápoles, alcaldía Benito Juárez, a efecto de incorporar como permitido el uso de suelo para Hotel y servicios complementarios al mismo**, reconociendo la funcionalidad urbana actual del entorno inmediato al World Trade Center Ciudad de México, la vocación real del sitio, la compatibilidad del uso solicitado con la estructura urbana existente y la pertinencia de actualizar la norma vigente frente a condiciones territoriales, económicas, funcionales y de movilidad que no fueron plenamente previstas por el Programa Parcial hoy aplicable. (...)"*

El objetivo del decreto propuesto consiste, por tanto, en actualizar el Programa Parcial para que la normatividad reconozca que, en este punto concreto del entorno urbano, el uso de hospedaje no solo es compatible con la mezcla de usos existente, sino que además resulta conveniente para el adecuado funcionamiento del subcentro de servicios articulado por el WTC y su área inmediata de influencia. La

¹ Iniciativa Con Proyecto De Decreto Por El Que Se Modifica El Programa Parcial De Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena Y Ciudad De Los Deportes Del Programa Delegacional De Desarrollo Urbano Para La Delegación Benito Juárez Publicado En La Gaceta Oficial Del Distrito Federal En Su Décima Segunda Época No. 116 El Día 27 De Agosto De 2002 Que Se Ratifica Como Parte Del Decreto Que Contiene El Programa Delegacional De Desarrollo Urbano Para La Delegación Del Distrito Federal En Benito Juarez, Aprobado Por La H. Asamblea Legislativa Del Distrito Federal Y Publicado En La Gaceta Oficial Del Distrito Federal El 6 De Mayo De 2005. II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO. Pág. 5.





**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

modificación pretendida se sustenta en que la norma vigente ha quedado rezagada respecto de la evolución del sitio, al haber mantenido la exclusión del uso hotelero en una zona cuya operación cotidiana. (...) ²

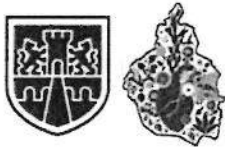
(...) La incorporación del uso de hotel en el predio de Filadelfia número 42 se vincula de manera directa con diversos fines de interés urbano y colectivo. En primer término, contribuye al funcionamiento integral del entorno inmediato al WTC, al permitir la localización de un servicio complementario que atiende a usuarios temporales que hoy ya llegan a la zona por motivos de trabajo, negocios, eventos, exposiciones, congresos o turismo vinculado a actividades económicas y culturales. En segundo término, favorece una mejor organización de la movilidad urbana, pues acerca el hospedaje al principal generador de viajes de la zona, reduciendo desplazamientos innecesarios desde otras partes de la ciudad y disminuyendo presiones adicionales sobre la red vial metropolitana. En tercer término, fortalece la actividad económica local, genera empleo y consolida una vocación terciaria existente, sin exigir incrementos desproporcionados de infraestructura ni introducir un uso extraño al contexto. (...) ³

Sobre los argumentos mencionados, se realizan las siguientes consideraciones:

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 Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 038_283_12, y le aplica la zonificación **H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 1390 como superficie máxima de construcción).**

² Iniciativa Con Proyecto De Decreto Por El Que Se Modifica El Programa Parcial De Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad De Los Deportes Del Programa Delegacional De Desarrollo Urbano Para La Delegación Benito Juárez Publicado En La Gaceta Oficial Del Distrito Federal En Su Décima Segunda Época No. 116 El Día 27 De Agosto De 2002 Que Se Ratifica Como Parte Del Decreto Que Contiene El Programa Delegacional De Desarrollo Urbano Para La Delegación Del Distrito Federal En Benito Juárez, Aprobado Por La H. Asamblea Legislativa Del Distrito Federal Y Publicado En La Gaceta Oficial Del Distrito Federal El 6 De Mayo De 2005. II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO. Pág. 6

³ *Ibidem*, pág. 5



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

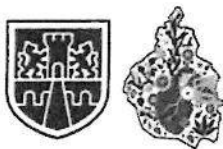
**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	038_283_12						
Dirección							
Calle y Número:	FILADELFIA 42						
Colonia:	NAPOLIS						
Código Postal:	03810						
Superficie del Predio:	289 m2	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. Viviendas:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Oficinas Ver Tabla de Uso	6	12	20	0		1390	0
Normas por Ordenación:							
Generales							
Inf. de la Norma	17. Vía pública y estacionamientos subterráneos.						
Inf. de la Norma	19. Estudio de Impacto Urbano.						
Inf. de la Norma	26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable.						
Particulares							
Inf. de la Norma	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).						
Inf. de la Norma	Fusion de dos o mas predios.						
Inf. de la Norma	Area libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.						
Inf. de la Norma	Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio						
Inf. de la Norma	Instalaciones permitidas por encima del numero de niveles						
Inf. de la Norma	Subdivision de predios.						
Inf. de la Norma	Calculo del numero de viviendas permitidas						
Inf. de la Norma	Ampliacion de construcciones existentes						
Inf. de la Norma	De las tablas de usos permitidos						
Inf. de la Norma	Norma particular de incremento de estacionamiento en vialidades						
Inf. de la Norma	Intensidad de uso						
Inf. de la Norma	Fisonomia urbana						
Inf. de la Norma	Estacionamientos						
Antecedentes							
Tramite	Fecha de solicitud		Giro	Cer			
CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2026-07-14						

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





**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

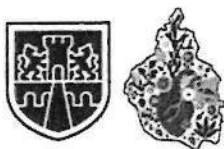
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES PUBLICADO EN G.O.D.F EL 27 DE AGOSTO DE 2002		
USOS DEL SUELO PERMITIDOS HABITACIONAL CON OFICINAS (HO)		
GÉNERO	SUBGÉNERO	USOS PERMITIDOS
Habitación	Vivienda	Vivienda unifamiliar
		Vivienda plurifamiliar
Comercio	Tiendas de servicio	Servicios de alquiler de artículos en general y paquetería
Servicios	Administración	Oficinas, despachos y consultorios privados (No mayores a 100m2)
		Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares
		Bancos y casas de cambio
	Centros de Salud	Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías
	Alimentos y bebidas	Cafés o restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
	Policía	Casetas de vigilancia
	Transportes terrestres	Estacionamientos públicos
	Comunicaciones	Centrales telefónicas sin atención al público
		Estaciones repetidoras de comunicación celular
Industria	Industria	Industria vecinal y pequeña, micro industria, industria doméstica no contaminante
		Industria de alta tecnología no contaminante
Infraestructura	Infraestructura	Estaciones y subestaciones eléctricas

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Colonia Nápoles, localización del inmueble: Filadelfia No. 42, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México.

2. Derivado del análisis de la solicitud propuesta, me permito informarle las siguientes observaciones a la iniciativa de reforma señalada:
 - a. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Benito Juárez al predio de interés aplica la zonificación HO/6/20 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de altura y 20 % mínimo de área libre).
 - b. Asimismo, se identificó que el promovente pretende el cambio de zonificación y uso de suelo aplicable al predio, para pasar de HO/6/20 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles



**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

máximos de altura y 20 % mínimo de área libre) a HM/11/20 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximo de altura y 20% mínimo de área libre) con la finalidad de incluir en la lista de usos permitidos, el uso de suelo para "Hotel y Servicios Complementarios" en 12 niveles de altura preexistentes, de los cuales 11 son niveles cuantificables sobre el nivel de banqueta, con una intensidad constructiva de hasta 1,765.77 m², lo cual se ve reflejado en la memoria descriptiva, que en comparación con la zonificación aplicable, se tiene lo siguiente:

Elementos	CUZUS Digital 52936-151SUAL25D	MEMORIA DESCRIPTIVA
Zonificación	HO/6/20	HM/11/20
Uso	Habitacional con Oficinas	Hotel
Superficie del terreno	289.52 m ²	278.56 m ²
Niveles	6	11 y 1 semisótano
Superficie área libre	57.904 m ² (20%)	70.24 m ² (25.22%)
Superficie de desplante	231.616 m ² (80%)	208.32 m ² (74.78%)
Superficie total de construcción	1,389.69 m ²	1,765.77 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	N/A	257.50 m ²

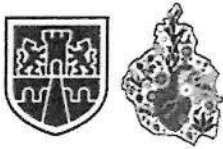
3. Por otro lado, la iniciativa objeto de estudio, establece lo siguiente:

"(...) Para alcanzar dicho objetivo, la presente Iniciativa se propone:

Primero, analizar las condiciones normativas vigentes que actualmente restringen el uso de hospedaje en el predio, identificando la necesidad de actualizar el Programa Parcial aplicable.

Segundo, demostrar que el entorno inmediato al WTC presenta una vocación preponderantemente terciaria y de servicios complementarios, en la que el hospedaje constituye un componente funcional lógico y necesario.

Tercero, acreditar que el uso solicitado es compatible con la infraestructura existente, particularmente en materia de movilidad, agua potable, drenaje y operación urbana general, dada la escala específica del proyecto y el reducido número de habitaciones que podría albergar.



**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

Cuarto, justificar que la actualización del instrumento de planeación fortalece la estructura económica y funcional de la colonia Nápoles y del nodo WTC, al permitir la incorporación ordenada de servicios de hospedaje vinculados a la demanda real del sitio.

Quinto, proponer la redacción normativa específica que permita al predio ubicado en Filadelfia número 42 incorporar como uso permitido el de Hotel y servicios complementarios al mismo, con la intensidad y altura señaladas, en congruencia con su localización, condiciones urbanas, funcionamiento actual del entorno y estrategia general de desarrollo de la ciudad central."⁴

4. En este sentido, dentro de la iniciativa de mérito se realiza el análisis del contexto urbano en diferentes ámbitos que integran el polígono de estudio y se identifican y resaltan aspectos como análisis de movilidad, equipamiento, sociodemográfico, económico y de riesgos; a través de los cuales se pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) ANALISIS DEL CONTEXTO URBANO

(...) la zona de estudio está bien comunicada gracias a su cercanía con avenidas de gran relevancia dentro de la Ciudad de México, como lo son la av. de los insurgentes, av. Río Becerra y el eje 5 Sur, y los hitos con los que cuenta, como lo son el WTC y el Pepsi Center, posicionan a esta zona como un atractivo turístico a nivel regional, lo que explica la transformación de su uso de suelo principalmente de habitacional a usos mixtos y de servicio (...)"⁵

ANÁLISIS DE MOVILIDAD.

(...)

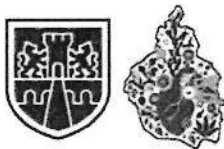
Las vialidades que se encuentran dentro de los límites dentro del área bajo estudio presentan condiciones de conservación aceptables, solamente hay pequeños tramos en que la carpeta asfáltica están agrietadas, esto debido a la acción de las lluvias, caso concreto se presenta en la calle Tennessee.

Las banquetas que conforman las circulaciones peatonales están hechas de concreto; el material con el que están contruidos los arroyos vehiculares es asfalto de tipo rígido y flexible. La acción de las lluvias y las raíces de los árboles provocan que las banquetas se encuentran cuarteadas y en otros casos levantadas."⁶

⁴ *Ibidem*, pág. 6

⁵ Estudio Técnico Justificativo para promover la solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio Ubicado en Filadelfia No. 42 C I. Nápoles, Benito Juárez, pág. 31

⁶ Estudio Técnico Justificativo para promover la solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio Ubicado en Filadelfia No. 42. Col. Nápoles, Benito Juárez, pág. 34



GOBIERNO DE LA 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 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

EQUIPAMIENTO

(...)

A partir de los elementos analizados se ha podido establecer que la estructura urbana de la zona bajo estudio está bien definida por una retícula ortogonal que surge a partir de Av. Insurgentes, así como por las calles Dakota y Filadelfia.

El uso de suelo habitacional mixto del que es sujeto, determinado por los usos de suelo existentes, así como por los equipamientos identificados dentro del área de estudio se puede advertir el dinamismo y la gran cantidad de actividades que se realizan en esta parte de la ciudad.

Se apreció que en las avenidas importantes de la zona cuentan con usos de suelo mixtos, que tienden a usos de servicios como, hospedajes, restaurantes, cafés, consultorios, agencias de diversos tipos y oficinas. Por lo que se puede concluir, que el uso solicitado por el predio ubicado en Filadelfia no, 42 es acorde a la dinámica actual que hay en esta parte de la ciudad.⁷

(...)

ANÁLISIS SOCIO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO.

(...)la tendencia comprobada con los resultados de los censos de población en los últimos 20 años muestra la transformación de la zona por expulsión de población habitante y la llegada de nuevos servicios y comercios que se respaldan en la vocación del uso de suelo de la zona.

Lo anterior se traduce en una tendencia natural a la expulsión de población habitante para dar paso al aprovechamiento de esos lotes con nuevos proyectos de oficinas y servicios que dominan la zona.

El efecto natural de la tendencia del crecimiento urbano de las zonas con potencial de desarrollo de la Ciudad como lo es la colonia Nápoles, aunado al buen potencial del uso de suelo y la demanda de espacios para giros del sector terciario, generan las condiciones positivas para la inserción de nuevos proyectos de servicios, entre los que se ubican los servicios de hospedaje como el caso del Hotel.⁸

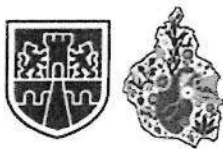
ANÁLISIS DE RIESGOS

(...)

Los riesgos enmarcados en el estudio, como lo son las fracturas, no se encuentran dentro de la zona bajo estudio, el riesgo por encharcamiento por lluvias es muy bajo a nulo sobre el predio que nos ocupa

⁷ Estudio Técnico Justificativo para promover la solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio Ubicado en Filadelfia No. 42, Col. Nápoles, Benito Juárez, pág. 38

⁸ Estudio Técnico Justificativo para promover la solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio Ubicado en Filadelfia No. 42, Col. Nápoles, Benito Juárez, pág. 47-48



**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

y dentro de los riesgos socio-organizativos, solo se encontró la cercanía que tiene con el WTC, sin embargo con base en el visor del atlas de riesgos de la Secretaría de gestión Integral de riesgos y Protección Civil y con base en el mapa de percepción de riesgos socio organizativos, no se ubicó o se percibió como riesgo este complejo, para lo que de forma general se ha determinado que el predio tiene un índice de riesgo muy bajo.⁹ (sic)

5. Adicionalmente, en la iniciativa propuesta se refieren las características actuales del predio objeto de investigación:

"(...) Descripción del uso y función de la construcción

El desplante corresponde a 208.32 m², lo que equivale al 74.78% de la superficie total del terreno y considera un área libre de 70.24 m² lo que equivale al 25.22% de la superficie total del predio, de lo cual se deriva que la construcción actual respeta los criterios de área libre mínima y de desplante que le establece la zonificación vigente del Programa Parcial correspondiente del área bajo estudio.

La edificación actual tiene un uso de servicios con el subgénero de hospedaje y servicios complementarios, en hasta 12 niveles normativos (dado que la planta baja al tener un entrepiso de 6.30m se contabiliza como un doble nivel) así como estacionamiento, sótano y cisterna.

Sobre nivel de banquetta en Planta Baja, se desplanta el nivel 1 dedicado al acceso de todos los servicios. Hay una recepción, Lobby, Circulación vertical (núcleo de ascensor y escaleras hacia azotea), caseta de vigilancia, dos oficinas administrativas, dos baños, cajones de estacionamiento.

De los niveles 3 al 9, se encuentran distribuidas las 14 habitaciones, todos los niveles cuentan con espacio para circulación vertical (escalera y ascensor).

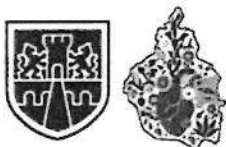
En el nivel 10, se encuentra el pent-house.

En el nivel 11, se encuentra área de cavanos (que son espacios individuales del que pueden hacer uso los huéspedes del hotel, y dos baños.

Finalmente, en el nivel 12, se encuentra la azotea con un cuarto técnico, que consta de máquinas de aire acondicionado, y cuarto de máquina para el funcionamiento del elevador y servicios complementarios (...).¹⁰ (sic)

⁹ Estudio Técnico Justificativo para promover la solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio Ubicado en Filadelfia No. 42, Col. Nápoles, Benito Juárez, pág. 51-52

¹⁰ Estudio Técnico Justificativo para promover la solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio Ubicado en Filadelfia No. 42, Col. Nápoles, Benito Juárez, pág. 56



**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

6. Adicionalmente, en el apartado III. Descripción General por Niveles del Proyecto de la Memoria Descriptiva "**Residencias Filadelfia**", se especifican los detalles de la construcción, así como, la superficie total construida por nivel.

**III. DESCRIPCIÓN GENERAL POR NIVELES DEL PROYECTO
"RESIDENCIAS FILADELFIA"**

LA CONSTRUCCIÓN SE DESARROLLA COMO A CONTINUACIÓN SE DETALLA:

SÓTANO Y PLANTA DE ENERGÍA (S1)

CONSTA DE: CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, PLANTA DE ENERGÍA

PLANTA BAJA, RECEPCIÓN, CASETA DE VIGILANCIA, OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN (PB)

CONSTA DE: RECEPCIÓN, CASETA DE VIGILANCIA, DOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS, DOS BAÑOS, CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

PRIMER NIVEL (1N)

CONSTA DE: RESIDENCIA MASTER 101 Y RESIDENCIA MASTER 102, CUBO DE ELEVADOR Y CUBO DE ESCALERAS

SEGUNDO NIVEL (2N)

CONSTA DE: RESIDENCIA MASTER 202, PLANTA BAJA DE RESIDENCIA DOBLE ALTURA NORTE 202, PLANTA BAJA DE RESIDENCIA DOBLE ALTURA SUR 203, CUBO DE ELEVADOR Y CUBO DE ESCALERAS

TERCER NIVEL (3N)

CONSTA DE: PLANTA BAJA RESIDENCIA DOBLE ALTURA NORTE 301, PLANTA BAJA RESIDENCIA DOBLE ALTURA SUR 302, PLANTA ALTA DE RESIDENCIA DOBLE ALTURA NORTE 202, PLANTA ALTA DE RESIDENCIA DOBLE ALTURA SUR 203, CUBO DE ELEVADOR Y CUBO DE ESCALERAS

CUARTO NIVEL (4N)

CONSTA DE: PLANTA ALTA RESIDENCIA DOBLE ALTURA NORTE 301, PLANTA ALTA RESIDENCIA DOBLE ALTURA SUR 302, RESIDENCIA MASTER 402, CUBO DE ELEVADOR Y CUBO DE ESCALERAS

QUINTO NIVEL (5N)

CONSTA DE: RESIDENCIA MASTER 501, PLANTA BAJA DE RESIDENCIA DOBLE ALTURA NORTE 502, PLANTA BAJA DE RESIDENCIA DOBLE ALTURA SUR 503, CUBO DE ELEVADOR Y CUBO DE ESCALERAS

SEXTO NIVEL (6N)

CONSTA DE: PLANTA BAJA RESIDENCIA DOBLE ALTURA NORTE 601, PLANTA BAJA RESIDENCIA DOBLE ALTURA SUR 602, PLANTA ALTA DE RESIDENCIA DOBLE ALTURA NORTE 502, PLANTA ALTA DE RESIDENCIA DOBLE ALTURA SUR 503, CUBO DE ELEVADOR Y CUBO DE ESCALERAS

SÉPTIMO NIVEL (7N)

CONSTA DE: PLANTA ALTA RESIDENCIA DOBLE ALTURA NORTE 601, PLANTA ALTA RESIDENCIA DOBLE ALTURA SUR 602, RESIDENCIA MASTER 702, CUBO DE ELEVADOR Y CUBO DE ESCALERAS

OCTAVO NIVEL PENT HOUSE, Y GIMNASIO (PH)

CONSTA DE: GIMNASIO, MEDIO BAÑO.

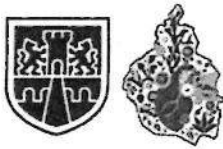
PENT HOUSE: RECÁMARAS, ESTUDIO, BAÑOS, ESTANCIA, COMEDOR, COCINA, TERRAZA.

NOVENO NIVEL ROOF GARDEN: (RF)

CONSTA DE: DOS BAÑOS, ROOF GARDEN CON 10 CAVANAS (ESPACIOS INDIVIDUALES)

AZOTEA (AZ)

CONSTA DE: MAQUINAS DE AIRE ACONDICIONADO
EN DONDE SE ACCEDE POR MEDIO DE UNA ESCALERA MARINA



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

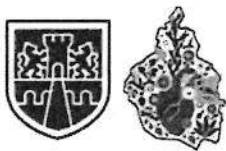
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

FILADELFIA NO. 42						
USO DE SERVICIOS (HOSPEDAJE Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS)						
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO		278.56		M2		
ZONIFICACIÓN HO/6/20		Habitacional con Oficinas, con 20% de área libre y hasta 6 niveles permitidos				
PISO NORMATIVO	NIVEL DE LOSA	ALTURA DE ENTREPISO	PISO UTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA DENTRO DEL ALINEAMIENTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA FUERA DEL ALINEAMIENTO	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
	37.30					
12	35.43	1.87	CUARTO TECNICO	29.62	0.00	29.62
11	32.70	2.73	CAVANAS	206.22	0.00	206.22
10	29.40	3.30	HOTEL PENTHOUSE	195.12	13.65	208.77
9	26.10	3.30	HOTEL PISO 7	155.57	8.51	164.08
8	22.80	3.30	HOTEL PISO 6	123.80	7.88	131.68
7	19.50	3.30	HOTEL PISO 5	155.27	13.66	168.93
6	16.20	3.30	HOTEL PISO 4	155.55	7.38	162.93
5	12.90	3.30	HOTEL PISO 3	114.92	7.88	122.80
4	9.60	3.30	HOTEL PISO 2	155.00	13.65	168.65
3	6.30	3.30	HOTEL PISO 1	195.57	13.65	209.22
1 y 2	0.00	6.30	LOBBY Y PB	192.87	0.00	192.87
TOTAL S.N.B.				1,679.51	86.26	1,765.77
-1	-2.10	2.1	ESTACIONAMIENTO	257.50	0.00	257.50
TOTAL B.N.B.					257.50	
TOTAL CONSTRUIDO				2,023.27		

Fuente: Estudio Técnico Justificativo para promover la solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio Ubicado en Filadelfia No. 42, Col. Nápoles, Benito Juárez.

7. Por otra parte, y con el objeto de allegarnos de mayores elementos técnicos, personal de esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal mediante la plataforma Google Maps, utilizando la herramienta Street View. De dicho análisis se desprende que, en septiembre de 2009, se observaba la construcción de una obra nueva correspondiente a un inmueble de un semisótano y, aparentemente, nueve niveles de altura, el cual se encontraba en etapa de acabados.



GOBIERNO DE LA 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 21 de septiembre de 2026.

PAOT-05-300/100-0174-2026

Posteriormente, en julio de 2011, se observó en la planta baja del inmueble el denominativo "Filadelfia Hotel Boutique", característica que se mantuvo en las imágenes correspondientes a julio de 2017, agosto de 2022 y septiembre de 2024.

En ese sentido, de las imágenes obtenidas se advierte que en dicho inmueble se ha ejercido el uso de suelo destinado a Hotel, como se muestra a continuación.



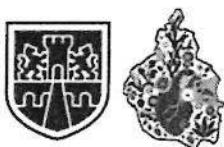
Fuente: Google Maps, septiembre 2024



Fuente: Google Maps, agosto 2022



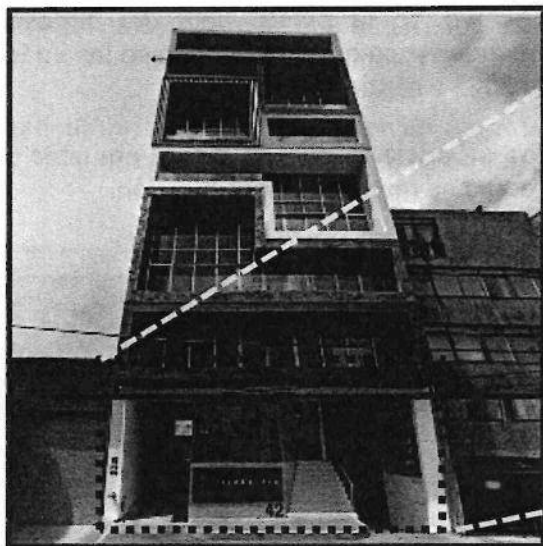
Fuente: Google Maps, julio 2017



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

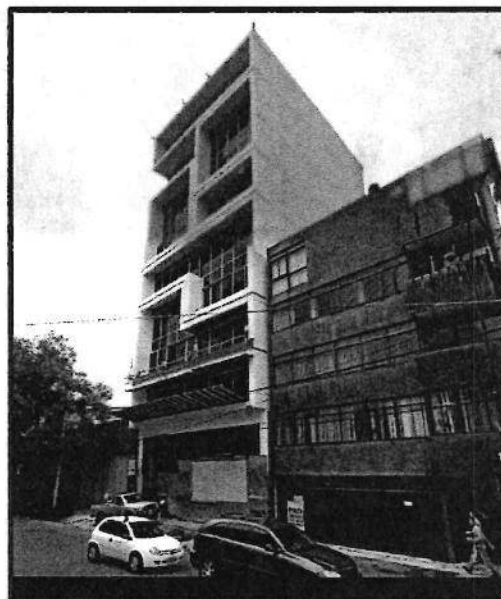
Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026



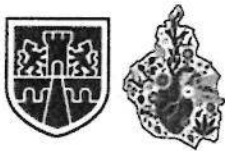
Fuente: Google Maps, julio 2011



Fuente: Google Maps, julio 2011



Fuente: Google Maps, septiembre 2009



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

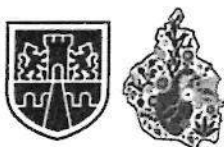
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

8. Al respecto, es menester señalar que mediante la Opinión Técnica emitida por esta Entidad, mediante el oficio **PAOT-05-300/100-046-2024** de fecha **20 de febrero de 2024**, dirigida al Diputado Víctor Hugo Lobo Román, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana del Congreso de la Ciudad de México, se determinó de manera **FAVORABLE** la procedencia de la iniciativa ciudadana tendiente a modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Benito Juárez, específicamente respecto del predio identificado con la cuenta catastral 038_283_12, a fin de cambiar su zonificación de HO/6/20 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos y 20 % de área libre) a HM/9/20 (Habitacional Mixto, 9 niveles máximos y 20 % de área libre), permitiendo el uso de suelo de "Hotel y Servicios Complementarios". Dicha opinión se sustenta en el análisis técnico-jurídico realizado por esta Procuraduría, el cual acreditó que el inmueble opera de manera consolidada desde el año 2009 como "Filadelfia Hotel Boutique", con las características constructivas y de uso pretendidas, sin generar impactos negativos adicionales en materia de servicios hidráulicos, generación de residuos sólidos ni movilidad urbana, al tratarse de una carga ya inmersa en la dinámica urbana de la zona; ésta puede ser consultada en la siguiente liga electrónica:

<https://paot.org.mx/centro/leyes/opiniones/opinion19-2024.pdf>

9. Asimismo, debe considerarse que la Colonia Nápoles se encuentra comprendida dentro del ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena", instrumento que reconoce a dicha zona como un territorio urbano consolidado y con una importante dinámica comercial y de servicios. Esta circunstancia constituye un elemento relevante para valorar favorablemente el aprovechamiento del inmueble, toda vez que el uso destinado a servicios de hospedaje resulta congruente con las características y evolución de la estructura urbana de la zona.
10. La ubicación del inmueble presenta condiciones particularmente favorables de accesibilidad y conectividad, al encontrarse vinculada con vialidades primarias de importancia metropolitana, entre ellas el Viaducto Miguel Alemán, el Viaducto Río Becerra, la Avenida de los Insurgentes y los Ejes 5 y 6 Sur. La existencia de dicha infraestructura vial facilita el acceso y desplazamiento de residentes, trabajadores, visitantes y usuarios de los establecimientos de la zona, constituyendo una condición urbana favorable para la localización de actividades comerciales y de servicios, entre ellas las relacionadas con el hospedaje.
11. Debe tomarse en cuenta, además, que la transformación y consolidación urbana de la zona no constituye un fenómeno reciente, sino un proceso reconocido por los propios instrumentos de planeación. La presencia del *World Trade Center*, los corredores comerciales y de servicios, así como los equipamientos de gran escala, han contribuido a modificar progresivamente la



**GOBIERNO DE LA
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 21 de septiembre de 2026.
PAOT-05-300/100-0174-2026

estructura y funcionamiento urbano de las colonias comprendidas en el Programa Parcial. En consecuencia, el establecimiento objeto de análisis se inserta en un entorno urbano que presenta características de centralidad, accesibilidad, concentración de servicios y actividad económica, elementos que resultan compatibles con la existencia de establecimientos destinados a la prestación de servicios de hospedaje.

12. Por otra parte, resulta relevante considerar que la modificación de uso de suelo y zonificación de **HO a HM**, así como el incremento de la altura de **6 a 11 niveles** y de la superficie máxima de construcción de **1,389.69 m² a 1,765.77 m²**, fue consolidada en el año **2009**, es decir, hace aproximadamente 17 años. Durante este periodo, el inmueble ha permanecido integrado a la estructura urbana de la zona, encontrándose actualmente ocupado y en funcionamiento. Esta circunstancia permite advertir que el aprovechamiento del inmueble se ha desarrollado dentro de un entorno urbano que, a lo largo del tiempo, ha continuado consolidándose como una zona de comercio, oficinas y servicios.

Finalmente, de la revisión de las características urbanas señaladas, **se desprende que el inmueble se encuentra ubicado en una zona consolidada, con elevada accesibilidad, infraestructura urbana y disponibilidad de servicios, así como con una reconocida vocación para el desarrollo de actividades comerciales, empresariales y de servicios.** Por ello, los elementos analizados permiten considerar que el uso destinado a servicios de hospedaje resulta **compatible** particularmente atendiendo a la consolidación de la zona, su accesibilidad, infraestructura y evolución hacia una mayor concentración de actividades de servicios.

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, 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 **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIÉTNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA

SAPR/JARC/JUR/MFH