



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA

PRESIDENCIA DE LA
MESA DIRECTIVA

17 AGO. 2021

Recibió: *Luis Reynoso*

Hora: 15:41



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 16 de agosto de 2021.
PAOT-05-300/100-069-2021

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio **MDSRTA/CSP/0261/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, EL CUAL FUE PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2008, EN LO RELATIVO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE ABRAHAM GONZÁLEZ 45, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA DE CUAUHÉMOC".

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

1. La iniciativa en estudio, tiene como objetivo, el siguiente:

El objetivo del decreto que se pretende con esta iniciativa ciudadana es el de modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre del 2008, así como el Plano E-3 que forma parte del Programa en cuestión en su parte conducente al predio ubicado en la calle de Abraham González 45, Colonia Juárez Alcaldía De Cuauhtémoc en esta Ciudad de México cuya zonificación actual es la de HM (habitacional mixto), para pasarla a HMg/62.22 con uso de suelo de Centro comercial, oficinas, hotel y galería, en una superficie de 10551.103 metros cuadrados.

2. La iniciativa pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) con este cambio de uso de suelo, no se contravienen los derechos humanos de los habitantes de la ciudad (...)"

"(...) El proyecto contribuirá a la mejora de la zona, con espacios culturales que recuperarán la esencia histórica de la zona, así como mejorarán la plusvalía y la recuperación del espacio público (...) La adición del uso de suelo para

1 Iniciativa Ciudadana, p. 8
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



quedar como (HM9 / 62.22) con uso de suelo de Centro comercial, oficinas, hotel y galería, en una superficie de 10551.10 metros cuadrados traerá consigo la expansión de la oferta comercial de bienes y servicios (...)

"(...) El proyecto busca la incorporación urbana entre el área pública y el área privada a través de la recuperación de la arquitectura del inmueble, que recuerdan a un México clásico (...)"²

"(...) la existencia de algunos de los corporativos en la zona tiene presencia nacional e internacional por lo que reciben un número importante de visitantes durante días laborables. Sin que actualmente exista como se mencionó anteriormente, servicios hoteleros suficientes y de calidad, por lo que los visitantes de la zona, se hospedan en hoteles para los cuales es necesario utilizar transporte para llegar a las oficinas (...)"³

"(...) Adicionalmente, el uso hotelero, restaurantero y de galerías, puede brindar una derrama económica positiva en la zona.

Lo anterior generaría que estos visitantes impulsen la actividad económica local al tener todas las facilidades dentro de un radio de 6 cuadas. Aunado y a diferencia del uso de vivienda, el hotel generaría empleos permanentes en la zona (...)"⁴

"(...) El proyecto mejorará la imagen urbana actual (...) El sitio del proyecto y su área de influencia, cuentan con un uso de suelo Habitacional Mixto, por lo cual resulta compatible solicitar un uso de suelo como centro comercial, galería y hotel, pues va de acuerdo con el Programa de Desarrollo urbano de la delegación Cuauhtémoc (...) los impactos identificados y evaluados para este factor, son en su mayoría de tipo benéficos, de duración temporal y permanente, por lo cual se considera que traerá beneficios a largo plazo (...)"⁵

"(...) el proyecto está constituido en colindancia con diversos cuerpos arquitectónicos, cada uno de diferente volumen, correspondiente con sus diferentes usos, pero dentro de la misma manzana, con el objetivo social de resolver de la mejor manera las necesidades de sus ocupantes. Además de que dicho proyecto garantizará los derechos y responsabilidades de los propietarios y de los vecinos en general (...)"⁶

(...) Las acciones que a continuación se señalan, si bien es cierto forman parte del proyecto completo, también forman parte de los beneficios que aportaría la galería y el Hotel para mejorar al interior del predio de las medidas de integración urbana y social que se aportaran en congruencia con la normatividad aplicable:

(...)

2. Recuperación del patrimonio cultural de la Ciudad (...)

² *Ibíd.*, p.21

³ *Ibíd.*, pág. 32

⁴ *Ibíd.*, pág. 36

⁵ *Ibíd.*, pág. 41

⁶ *Ibíd.*, págs. 41 y 42



"(...) Como efecto de la dinámica urbana que tiene Av. Paseo de la Reforma, las zonas colindantes a esta arteria han registrado modificaciones en sus usos de suelo de habitacional a servicios, oficinas y comercios, lo que ha provocado un desplazamiento de usos habitacionales hacia el norte y sur de la Delegación Cuauhtémoc (...)".⁷

"(...) El proyecto pretendido (...) propone contribuir a la generación de empleos, integrándose y complementando la dinámica económica que ya existe en la zona (...) Es por ello que el proyecto pretendido (...) es acorde a las edificaciones del entorno inmediato, a las alturas y a la mezcla de usos (...)".⁸

3. Al respecto, se realizan las siguientes observaciones:

La imagen objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (PDDU-Cuauhtémoc) establece lineamientos para la promoción de las actividades económicas para beneficio de la población local, con la finalidad de que dicha derrama económica permita mejorar los inmuebles de valor patrimonial y el entorno urbano y contribuir al mejoramiento y conservación del patrimonio urbano arquitectónico. En este sentido, dichos fines se pretenden a través de los siguientes lineamientos en materia de desarrollo urbano *"(...) El rescate de la centralidad urbana. Consolidar las distintas áreas de la ciudad de acuerdo con su vocación y miras a un Desarrollo Sustentable, donde los usos y niveles permitidos cuenten con la debida factibilidad de servicios y de equipamiento urbano (...) Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonado o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o servicios (...)"*, y en materia de desarrollo económico *"(...) Continuar con el impulso a las actividades de desarrollo económico en el área central de la ciudad (...) Fortalecer la identidad y el arraigo en áreas patrimoniales mediante la recuperación y revaloración del espacio público (...)"*.

4. Por lo anterior, resultan congruentes las afirmaciones de que *"(...) El proyecto contribuirá a la mejora de la zona, con espacios culturales que recuperarán la esencia histórica de la zona, así como mejorarán la plusvalía y la recuperación del espacio público (...) La adición del uso de suelo para quedar como (HM9 / 62.22) con uso de suelo de Centro comercial, oficinas, hotel y galería, en una superficie de 10551.10 metros cuadrados traerá consigo la expansión de la oferta comercial de bienes y servicios (...)"*, *"(...) El proyecto busca la incorporación urbana entre el área pública y el área privada a través de la recuperación de la arquitectura del inmueble, que recuerdan a un México clásico (...)"*, pues como ya quedó señalado anteriormente, se pretende incentivar la economía en estas zonas además de que se contempla que con este tipo de proyectos se beneficie a los inmuebles que tienen características patrimoniales para su conservación y mejor aprovechamiento.

⁷ Iniciativa Ciudadana, Estudio Técnico Urbano AG45, p.10

⁸ *Ibidem* pág. 73



Es decir, el desarrollo inmobiliario prevé contribuir a la regeneración urbana de esta zona que se caracteriza por su deterioro y despoblamiento, aunado a que se estima que el hotel, el restaurante y la galería tengan aproximadamente 220 empleos, distribuidos entre personal administrativo y de mantenimiento (60%-40%, respectivamente)⁹.

Aunado a lo anterior, el desarrollo de la Imagen Objetivo del PDDU-Cuauhtémoc se basa en la premisa de "(...) Fortalecer el papel de la delegación como centro cultural y político de la Ciudad de México mediante la consolidación y ordenamiento de los diferentes usos, así como el mejoramiento constante de su patrimonio histórico (...) Fomento y promoción del territorio delegacional como un importante centro turístico nacional e internacional por los enormes atributos que posee (...)"¹⁰, situación que puede verse reflejada con el aprovechamiento del inmueble objeto de la presente opinión, al proporcionar dentro de los usos pretendidos el de galería.

Bajo esta misma premisa, se encuentra la información publicada por la Dirección General de Competitividad Turística, ENERO-ABRIL 2011-2021, de la que se puede observar la siguiente información en materia de derrama económica de turistas hospedados en Hoteles en la Ciudad de México, y en específico en la alcaldía Cuauhtémoc:

Derrama Económica de los Turistas Hospedados en Hoteles (millones de dólares)

Año	Internacionales	Nacionales
2018	830.2	700.7
2019	1,114.9	685.6
2020	725.0	423.8

Derrama Económica de los Turistas Hospedados en Hoteles (millones de pesos)

Año	Internacionales	Nacionales
2018	15,474.2	13,047.1
2019	21,350.9	13,128.3
2020	14,159.1	8,295.8

⁹ Iniciativa Ciudadana, pág. 36.

¹⁰ Ibídem, pág. 50 y 51.



Turistas Hospedados por Alcaldía

Año	Total CDMX	Cuauhtémoc	%	Miguel Hidalgo	%	Benito Juárez	%
2018	4,284,555	2,246,546	52.43	474,633	11.08	349,353	8.15
2019	4,331,561	2,249,071	51.92	503,880	11.63	332,762	7.68
2020	2,707,203	1,420,573	52.47	314,953	11.63	206,834	7.64

Resumen de indicadores turísticos

Gasto promedio por turista hospedado	2018		2019		2021	
	Dólares	Pesos	Dólares	Pesos	Dólares	Pesos
	362	6,656.8	419.2	7,960.0	341.8	8,294.5
Derrama generada por Alcaldía millones						
Cuauhtémoc	813.2	14,954.8	942.8	17,902.6	485.5	11,782.9
Miguel Hidalgo	171.8	3,159.5	211.2	4,010.8	107.6	2,612.3
Benito Juárez	126.4	2,325.5	139.4	2,648.7	70.6	1,715.5

En este sentido, conforme a los datos analizados del documento base de referencia, de las 16 Alcaldías que conforman la Ciudad de México, la Alcaldía Cuauhtémoc con turistas hospedados de 2,246,546 para 2018; 2,249,071 para 2019, y 1,420,573 para 2020, ocupa **el primer lugar** para dicho rubro, lo que a su vez representa 52.43% para 2018; 51.92% para 2019, y 52.47% para 2020 de ese rubro a nivel Ciudad de México. Considerando los porcentaje que representa y al equiparlo con la información relativa a Derrama Económica de los Turistas Hospedados en Hoteles representa 813.2 millones de dólares para 2018, 942.8 millones de dólares para 2019 y 485.5 millones de dólares para 2020.

De lo anterior se desprende que la Alcaldía Cuauhtémoc representa poco más de 50% de turistas hospedados y de la derrama económica para el sector turismo en la Ciudad de México.¹¹

- Así mismo, es importante señalar que el artículo 28 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, dispone que la planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



En este sentido, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, en el "Eje 3. Desarrollo Económico Sustentable", busca promover en forma coordinada la competitividad de la Ciudad para suscitar una economía estable y dinámica, que concilie el desarrollo social con la sustentabilidad ambiental desde un enfoque de igualdad sustantiva en diversos ámbitos, incluido el de género, y respeto a los derechos humanos; en específico busca impulsar el turismo como una actividad prioritaria de la Ciudad de México.

Así, dentro del "Área de Oportunidad 6. Desarrollo Empresarial y Competitividad", tiene como Meta 2 promover el posicionamiento internacional de la Ciudad de México como destino turístico; gestionar la atención y acogida al turista promoviendo la adaptación de servicios y sensibilización ante el turismo internacional; y desarrollar una estrategia de comercialización turística de la Ciudad de México, de acuerdo a los segmentos de mercado que se determinen de mayor interés.¹²

En este sentido, el Programa Sectorial de Turismo del Distrito Federal 2014 – 2018, señala que el 57.12% de los turistas que pernoctaron en la Ciudad de México durante 2013, lo hicieron en la Alcaldía Cuauhtémoc, ya que es en ella en la que están concentrados los recursos culturales, arquitectónicos y monumentales que identifican como destino turístico a la Ciudad, razón por la cual la actividad turística se encuentra altamente concentrada en el Centro Histórico. De ahí que uno de los objetivos de dicho Programa sea orientar el desarrollo urbano hacia una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, que potencie las vocaciones productivas y que fomente la inversión, para alcanzar un patrón de ocupación eficiente que induzca la redistribución de la población a zonas que combinen los diversos usos del suelo, mejore la infraestructura pública, aproxime el empleo y los hogares a las redes de transporte público y propicie la equidad territorial.¹³

Bajo este mismo contexto, el Programa General de Desarrollo Urbano establece que el turismo seguirá siendo una de las actividades económicas estratégicas de la Ciudad de México en las próximas décadas; por lo que a partir de un mayor impulso, se esperaría ampliar su contribución a la generación de empleo, producto y divisas.¹⁴

Por último, referente al argumento de que "(...) *la existencia de algunos de los corporativos en la zona tiene presencia nacional e internacional por lo que reciben un número importante de visitantes durante días*

¹¹ Actividad Turística de la Ciudad de México, Dirección General de Competitividad Turística, ENERO-ABRIL 2011-2021 (<https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2121/04%20Indicadores%20Abril%202021.pdf>)

¹² Acuerdo por el que se aprueba el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 11 de septiembre de 2013, pág. 85.

¹³ Acuerdo por el que se aprueba el Programa Sectorial de Turismo 2013-2018, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de octubre de 2014, pág. 208.

¹⁴ Decreto por el que se aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.



laborables. Sin que actualmente exista como se mencionó anteriormente, servicios hoteleros suficientes y de calidad, por lo que los visitantes de la zona, se hospedan en hoteles para los cuales es necesario utilizar transporte para llegar a las oficinas (...)", resulta congruente, ya que muchas de las oficinas y servicios de hoteles se han generado sobre corredores urbanos, como por ejemplo Avenida Paseo de la Reforma, sin que exista cerca del área de influencia un uso similar que permita captar esta derrama económica que generaría el uso de suelo para hotel, oficinas, centro comercial y galería.

Por su parte, de lo informado en la memoria descriptiva del proyecto se observa que el mismo pretende recuperar el espacio público y la esencia histórica de la zona¹⁵ adecuando la fachada al área circundante para mantener la fisionomía, así como proporcionando mayor cantidad de área libre de construcciones dentro del predio generando espacios abiertos para ser disfrutados por la población que frecuente la zona.

Es importante resaltar que de conformidad con la información presentada, el predio motivo de la presente opinión, forma parte del proyecto integral denominado "Hotel Soho House México City", que se conforma adicionalmente por los predios de Versalles 28 y General Prim 55, que en conjunto incluyen un hotel, bar, restaurante, zona de eventos, centro comercial, oficinas y galería.

En conjunto, el proyecto "Hotel Soho House México City" implicaría un incremento de 3,594.7066 m² de área libre y en consecuencia una disminución en la superficie de desplante que finalmente se ve reflejada en 9,513.5533 m² menos de potencial de desarrollo en comparación con el potencial previsto por la normatividad actual, como se muestra en el cuadro siguiente:

HOTEL SOHO		
Descripción	CONFORME A ZONIFICACION APLICABLE TOTAL 3 PREDIOS	CONFORME A PROYECTOS INICIATIVAS 3 PREDIOS
Área de Desplante	7,287.1336	3,692.43
Área Libre	1,821.7834	5,416.49
Viviendas	276	0
Superficie Máxima de Construcción	29,148.534	19,634.9807

15 Iniciativa Ciudadana, pág. 21
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



6. El proyecto integral plantea actividades que preponderantemente tienen como objetivo la regeneración urbana en las calles interiores de la Colonia Juárez y sobre todo considerando que la Alcaldía Cuauhtémoc tiene el primer lugar de afluencia turística respecto a las demás alcaldías de la Ciudad de México, se proyecta generar una derrama económica mayor a los 485.5 millones de dólares que se captaron en 2020, aunado a que al impulsar el sector turismo en la colonia Juárez, permitirá genera empleos directos e indirectos derivado de las actividades pretendidas, tanto en desarrollo del proyecto como en su operación.

Como ya quedo referido, los inmuebles catalogados de valor artísticos serán conservados e integrados al diseño urbano del proyecto a fin de mantener la imagen urbana dentro del polígono de áreas de conservación patrimonial en la que se inserta el proyecto integral.

En razón de todo lo anterior, coincidiendo con el objetivo de preservar, proteger y conservar el patrimonio cultural urbano, garantizar la seguridad de los habitantes, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de 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 en la iniciativa son suficientes para justificar las modificaciones pretendidas y por lo tanto, se determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL