



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

[Firma manuscrita]

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-05-300/100-070-2021

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

Me refiero al oficio **MDSRTA/CSP/0272/2021**, 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 GENERAL PRIM 55, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA DE CUAUHTÉMOC".

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 objeto del presente 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 GENERAL PRIM 55, Colonia Juárez Alcaldía De Cuauhtémoc en esta Ciudad de México cuya zonificación actual es la de HM (habitacional mixto), para pasarla a (HM/15/61.95) con uso de suelo de hotel en una superficie de 6,811.07 metros cuadrados).

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

"(...) (...) modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente (...) así como el Plano E-3 que forma parte del Programa en cuestión en su parte conducente al predio ubicado en la calle de GENERAL PRIM 55, Colonia Juárez Alcaldía De Cuauhtémoc (...) cuya zonificación actual es la de HM (habitacional mixto), para pasarla a (HM/15/61.95) con uso de suelo de hotel en una superficie de 6,811.07 metros cuadrados). Lo anterior en virtud de que con este cambio de uso de suelo, no se contravienen los derechos humanos de los habitantes de la ciudad (...)".¹

"(...) La adición del uso de suelo para quedar como (HM15/61.95) con uso de suelo de hotel en una superficie de 6,811.07 metros cuadrados traerá consigo la expansión de la oferta comercial de bienes y servicio. El proyecto busca

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

[Firma manuscrita]



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

"(...) solicitud de Modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc 2008 (...) para la construcción del proyecto conocido como "SOHO HOUSE MEXICO CITY", que consiste en USO HOTEL ubicado en Calle General Prim No. 51 y 55, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, CDMX (...).³

"(...) la zona no tiene una alta concentración de visitantes durante los días laborales y mucho menos los fines de semana y días festivos (...).⁴

"(...) la colonia Juárez, tiene mayor uso Habitacional Mixto (HM). Esta zonificación en la Alcaldía permite la diversidad y mezcla de usos de suelo (servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante), coexistiendo con el uso habitacional (...).⁵

"(...) 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 laborales (...).⁶

"(...) La zona cuenta con una variedad de oferta turística que no logra atraer viajes nacionales ni internacionales, dado que no tiene una zona hotelera y comercial cercana (...).⁷

"(...) 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 Hotel, pues va de acuerdo con el Programa de Desarrollo urbano de la delegación Cuauhtémoc del 2008 (...) aunado al hecho de que 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 (...).⁸

"(...) el proyecto está constituido en colindancia con diversos cuerpos arquitectónicos, cada uno con 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 (...).⁹

"(...) 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:

(...)

1. Recuperación del patrimonio cultural de la Ciudad (...).¹⁰

² Ibidem, p. 21

³ Estudio Técnico Urbano Art. 41 SOHO G. Prim 51 y 55, Pág.6

⁴ Ibid., p. 20

⁵ Ibidem, pág. 25

⁶ Ibidem, pág. 31

⁷ Ibidem, pág. 34

⁸ Ibidem, pág. 40

⁹ Ibidem, pp. 40 y 41

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



"(...) La Alcaldía se caracteriza por tener una gran cantidad de museos locales, regionales y de sitio, así como galerías (...)"¹⁰.

"(...) La colonia Juárez conforma, junto con la colonia Cuauhtémoc, la sección de edificios más importantes del centro de paseo de la Reforma y económicamente una de las más importantes de México. En su extremo norte se encuentran altos edificios de empresas públicas y privadas como (...) Los Hoteles: Four Seasons Ciudad de México, Fiesta Americana Reforma, Misión Reforma, Reforma Avenue, Holiday Inn Express, Marriott Reforma; y en el interior de la colonia HotelInn Zona Rosa, Posada Real de Juárez Boutique, Hostal Casa Vieja, Suites Plaza Florencia, Hotel Victoria Zona Rosa, NH Ciudad de México, Century, HotelInn Zona Rosa, Calinda Geneve, Eurostars Zona Rosa, Prim y Misión Express Zona Rosa, entre otros (...)"¹¹.

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 "(...) La adición del uso de suelo para quedar como **(HM15/61.95) con uso de suelo de hotel en una superficie de 6,811.07 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 (...)" y "(...) el proyecto está constituido en colindancia con diversos cuerpos arquitectónicos, cada uno con 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 (...)", resultan compatibles con las estrategias planteadas para lograr el fin de la Imagen Objetivo del citado Programa Delegacional, pues

10 Ibídem, pág. 41

11 Ibídem pág. 67

12 Estudio Técnico Urbano Art. 41 SOHO G. Prim 51 y 55, Pág.10



dentro de ellas se busca "(...) Contribuir al arraigo de la población residente con el mejoramiento de las condiciones del entorno urbano, principalmente en materia de espacio público y seguridad pública (...) Preservar los valores culturales de las zonas y elementos patrimoniales, especialmente del Centro Histórico de la Ciudad de México, incorporándolos adecuadamente como parte sustancial del desarrollo urbano equilibrado de la delegación y de la ciudad (...)"¹³

En segundo término, señalar 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 laborales (...) sin que actualmente exista (...) 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 (...)" y "(...) La zona cuenta con una variedad de oferta turística que no logra atraer viajes nacionales ni internacionales, dado que no tiene una zona hotelera y comercial cercana (...) El hotel que se está proponiendo podría (...) traer un mayor número de personas nacionales como internacionales y detonar la actividad económica durante los fines de semana (...)", resulta igualmente compatible con la Imagen Objetivo planteada en el PDDU-Cuauhtémoc y con las estrategias planteadas para dicho fin, pues buscan 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 del mejoramiento constante de su patrimonio histórico, aunado al fomento y promoción del territorio delegacional como un importante centro turístico nacional e internacional por los enormes atributos que posee.¹⁴

En este sentido, la información publicada por la Dirección General de Competitividad Turística, ENERO-ABRIL 2011-2021, en materia de derrama económica de turistas hospedados en Hoteles en la Ciudad de México, y en específico en la alcaldía Cuauhtémoc, indican lo siguiente:

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

¹³ Ibidem, pág. 51

¹⁴ Ibidem, pág. 50 y 51



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

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 25.43% 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 las Alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez representan poco más de 70% de turistas hospedados y de la derrama económica para el sector turismo en la Ciudad de México.¹⁵

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).¹⁶

5. Ahora bien, respecto de la congruencia de la propuesta referida al contexto normativo, es importante resaltar que la iniciativa propuesta aumenta el área libre que actualmente le permite el PDDU-Cuauhtémoc para pasar de 308.55 m² equivalente al 20% de la superficie del predio a 955.73 m² que corresponde al 61.95%.

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.¹⁷

¹⁵ 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>)

¹⁶ Iniciativa Ciudadana, p. 35

¹⁷ 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.



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.¹⁸

Por otra parte, de acuerdo con datos de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, durante el primer trimestre de 2020 las actividades secundarias en la Ciudad de México muestran un retroceso, particularmente la construcción y las industrias manufactureras. En el caso específico de la construcción, en la Ciudad de México la edificación tuvo una disminución del 61.4%, respecto al mismo periodo del año 2019.¹⁹

En cuanto a unidades económicas se refiere, en 2019 la Ciudad de México contaba con 387,681 unidades económicas. Pese a que durante 2020 se abrieron 35,274, al cierre del año operaban sólo 345,690, ello derivado de los 77,266 que cerraron sus puertas en dicho año. En proporción, durante 2020 se cerraron 2.19 más establecimientos de los que abrieron.

En estrecha relación con lo anterior, en la Ciudad de México, para diciembre de 2020, se registró un total de empleos formales de 3,246,669, contra los 3,470,048 registrados en diciembre de 2019, lo que implica una pérdida de 223,379 empleos formales para la ciudad, representando una pérdida de 2019 a 2020 del 6.88%.

De enero a diciembre de 2020, la Ciudad sufrió una pérdida de 187,574 puestos de trabajo formales, lo que representa una caída del empleo formal del 5.77%, contra el aumento de 72,549 empleos formales registrados en el mismo periodo de 2019, que representó un aumento del 2.09%.

Es así que, ante la caída en la economía de la Ciudad de México ocasionada por la pandemia por COVID-19, el Gobierno de la Ciudad de México está impulsando la reactivación económica de la Ciudad a través de distintas áreas estrategias, dentro de las que se encuentran el sector de la construcción y el sector turístico y cultural. En este sentido, en el sector de la construcción, para el caso particular de obra privada contempla

¹⁸ 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.



una inversión privada de 50 mil 373 mdp para la creación de 546 mil 364 empleos.²⁰ Y para el sector turístico, planea la promoción de hoteles, restaurantes, museos, transportación turística, teatros y otros establecimientos que progresivamente abren sus puertas con determinados aforos, así como paquetes y tours confiables y seguros²¹, y dado que el proyecto de la presente Iniciativa se ubica dentro de los supuestos de las estrategias planteadas, resulta favorecedora su ejecución en apego al Plan para la reactivación económica de la Ciudad de México.

Lo anterior cobra relevancia ya que, 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 divisas²², situación que refuerza lo proyectado en la Imagen Objetivo del referido PDDU-Cuauhtémoc.

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 Abraham González 45, 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

¹⁹ Reporte Económico de la Ciudad de México Primer Trimestre 2020, Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.

²⁰ <https://www.cdmx.gob.mx/portal/articulo/plan-de-reactivacion-economica-de-la-ciudad-de-mexico>

²¹ <https://www.cdmx.gob.mx/portal/articulo/programa-de-reactivacion-economica>

²² 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

NOTA: Los cálculos se hicieron considerando la superficie de los predios General Prim 51 y 55 toda vez que entre la documentación presentada por el particular se encuentra la solicitud de Licencia de Fusión para ambos predios, presentada ante la Alcaldía Cuauhtémoc.

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.

Adicionalmente, 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

