



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

*[Firma manuscrita]*

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
I LEGISLATURA

PRESIDENCIA DE LA  
MESA DIRECTIVA

17 AGO. 2021

Recibió: *Lowreyroso*

Hora: *15:40*



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 16 de agosto de 2021.  
PAOT-05-300/100-071-2021

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

Me refiero al oficio **MDSRTA/CSP/0305/2021**, 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 VERSALLES 28, 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 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 Versalles 28, Colonia Juárez Alcaldía De Cuauhtémoc en esta Ciudad de México cuya zonificación actual es la de HM (habitacional mixto), para pasarla a HM/4/49 con uso de suelo de hotel y restaurante bar, en una superficie de 2272.81 metros cuadrados.

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

*"(...) no se contravienen los derechos humanos de los habitantes de la ciudad (...)"<sup>1</sup>*

*"(...) autorizar dicha modificación de acuerdo al procedimiento por esta vía intentada, se siguen y promueven los principios y objetivos de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, del Plan Nacional de Desarrollo, los 17 objetivos del Desarrollo Sostenibles de ONU HABITAT, y las estrategias de desarrollo y transformación que retoma la Constitución de la Ciudad de México y el Plan General de Desarrollo de la CDMX (...) para lograr el aprovechamiento integral del territorio de dicha colonia y la generación de fuentes de empleo adicionales, respetando en todo momento los derechos humanos relativos al derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana,*

<sup>1</sup> Iniciativa Ciudadana, p. 7  
Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 555265 0780 ext 11000

*[Firma manuscrita]*



*participación democrática y participativa, productividad y eficiencia, progresividad, accesibilidad universal, derecho al trabajo, y los relativos a la seguridad y legalidad. (...)*<sup>2</sup>

*"(...) 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, el cual contribuye con los objetivos del Gobierno de la Ciudad de México (...)"*<sup>3</sup>

*"(...) Es importante señalar que de acuerdo con ONU HABITAT, una ciudad prospera en términos de productividad, garantiza la generación de empleos competitivos y bien remunerados, que permiten igualdad de oportunidades y calidad de vida adecuada para la población.*

*Por lo que el proyecto que se propone, cumple con esta premisa, pues desde la perspectiva espacial, suministra de manera eficiente el suelo urbano y promueve su ocupación compacta, de tal forma que la concentración de las actividades económicas, sociales y culturales del proyecto representan una ventaja competitiva para la alcaldía, a través de la generación de empleos e incremento de la productividad per cápita y de la integración de las zonas a los circuitos que la propia vida de Paseo de la Reforma ha creado. (...)"*<sup>4</sup>

*"(...) el proyecto tiene la intención de incorporar un museo y arte al aire libre por lo que se sumaría un nuevo componente cultural en la zona. El hotel que se está proponiendo podría impulsar todos estos proyectos al traer un mayor flujo de personas nacionales como internacionales y detonar la actividad económica durante los fines de semana.*

*Adicionalmente, el uso hotelero y restaurantero, 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 cuadras. Aunado y a diferencia del uso de vivienda, el hotel generaría empleos permanentes en la zona. Se estima que el hotel, y el restaurante tengan aproximadamente 220 empleados, distribuidos entre personal administrativo y de mantenimiento (60% - 40%, respectivamente). (...)"*<sup>5</sup>

### 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*

<sup>2</sup>Ibid., p. 8

<sup>3</sup>Ibidem, pág. 20

<sup>4</sup>Ibidem, pág. 28

<sup>5</sup>Ibidem, pág. 35-36



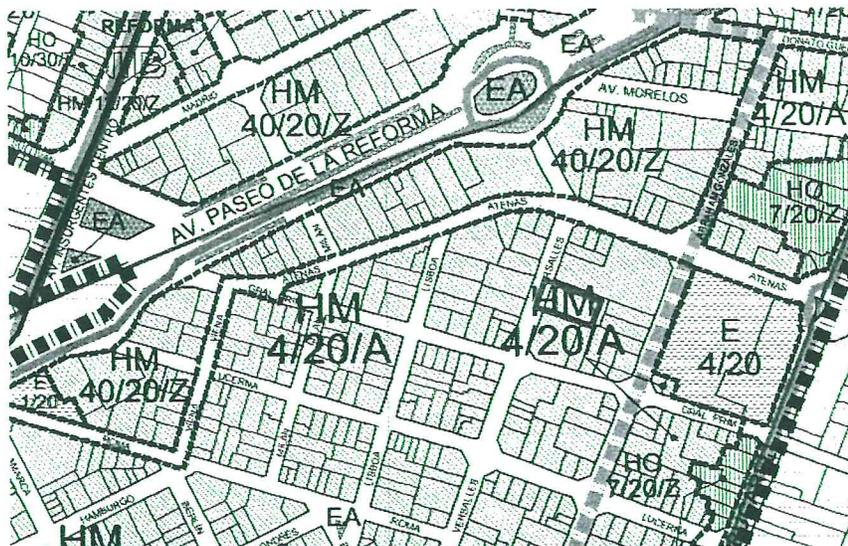


*acuerdo con su vocación y miras a un Desarrollo Sustentable, donde los usos y niveles permitidos cuenten con la debida factibilidad de servicios y de equipamiento urbano (...) Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonado o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o servicios (...)", 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 (...)".<sup>6</sup>*

Derivado de lo anterior, los argumentos brindados en la propuesta ciudadana coinciden con la imagen objetivo del PDDU-Cuauhtémoc, toda vez que se busca la creación de empleos y la derrama económica en beneficio de la Alcaldía, pues de aprobarse se incentivaría 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.

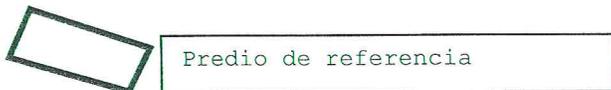
Ahora bien, en el caso que nos ocupa, la iniciativa tiene como objeto modificar el uso del suelo aplicable al predio ubicado en **Calle Versalles número 28, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc**, que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) vigente para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, se desprende que es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura dentro de polígono de Área de Conservación Patrimonial, además, le aplica la zonificación **Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: Una vivienda cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno**. En virtud de lo anterior, es de señalar que si bien, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo en Suelo Urbano, en la zonificación HM (Habitacional Mixto) se permite los usos actividades de hotel y restaurante-bar, el citado Programa cuenta con **Normas de Ordenación Particulares por Zona o Colonia**, de la cual se desprende el apartado de **Usos Sujetos a Regulación Específica** aplicable en las colonias Roma Norte y Juárez con **Zonificación HM (Habitacional Mixto)**, en el que se prohíben diversos usos en ciertas zonas de las colonias antes mencionadas. En este sentido, de conformidad con la Norma de Ordenación Particular antes referida, en el **sector oriente de la Colonia Juárez**, cuyo polígono se encuentra delimitado por las avenidas Paseo de la Reforma, Eje 1 Poniente Bucareli, Chapultepec e Insurgentes, se establece que el uso de suelo para hoteles, así como restaurante-bar se encuentran prohibidos en la zonificación Habitacional Mixto, por lo tanto, al predio ubicado en Calle Versalles número 28, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc le es aplicable dicha prohibición en los usos de hotel y restaurante-bar, al encontrarse ubicado dentro del polígono que conforma el sector oriente de la Colonia Juárez, tal como se muestra a continuación:

<sup>6</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (PDDU-CUAUHTÉMOC), p. 50  
Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 555265 0780 ext 11000

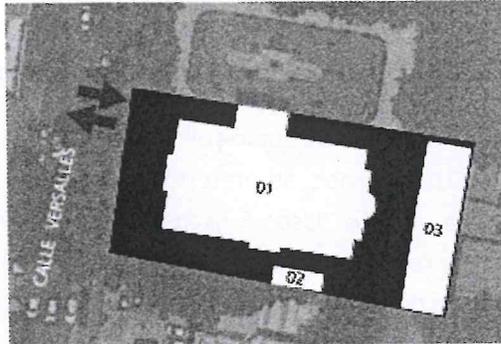


Calle Versalles número 28, Colonia Juárez, Alcabía Cuauhtémoc.

Fuente: Plano E-3, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.



Por otro lado, el uso del suelo que se pretende es el de hotel y restaurante-bar para un conjunto con uso de hotel y amenidades que comprenden espacios de bar/restaurante y zona de eventos, distribuido en 3 edificios, de los cuales el edificio 1 es una casa restaurada preexistente de 3 niveles s.n.b con uso de hotel y restaurante-bar en una superficie de 680.40 m<sup>2</sup> correspondiente al 36.43% del predio; el edificio 2 cuenta con 3 niveles s.n.b destinados para circulaciones de servicio (montacargas y escaleras de emergencia) para el edificio 1 en una superficie de 31.68 m<sup>2</sup> correspondiente al 1.70% de la superficie del predio; por su parte, el edificio 3 es preexistente con 2 niveles de altura s.n.b y uso destinado para bar y eventos del hotel o huéspedes, ocupa 235.85 m<sup>2</sup> que corresponden a 12.63% del predio. En este sentido se desprende que el proyecto cuenta con una superficie de desplante de 947.949 m<sup>2</sup> (51%), área libre de 919.711 m<sup>2</sup> (49%), resultando una superficie total de construcción de 2,272.82 m<sup>2</sup>, lo anterior de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos del proyecto que forman parte de la iniciativa ciudadana que se analiza.



**Disposición de los edificios que componen el proyecto**  
**Fuente:** Memoria descriptiva "Proyecto Versailles 28".

Las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establecen que respecto al uso de alojamiento (hoteles y moteles) en la tabla 2.1, la superficie mínima por cuarto es de 7.00 m<sup>2</sup>. Ahora bien, de acuerdo con la memoria descriptiva del proyecto, el uso de suelo propuesto de hotel pretende que el espacio destinado para el alojamiento sea en el nivel 3 del edificio 1, el cual se distribuye en 4 habitaciones con superficies de 28.99 m<sup>2</sup>, 50.8 m<sup>2</sup>, 86.07 m<sup>2</sup> y 70.80 m<sup>2</sup> respectivamente en una superficie de 343.43 m<sup>2</sup> correspondiente al nivel 3.

De lo anterior se desprende que el espacio destinado para alojamiento por habitación en el proyecto es reducido, toda vez que al calcular la superficie mínima establecida por habitación (7.00 m<sup>2</sup>) sobre la superficie destinada para habitaciones en el proyecto (343.43 m<sup>2</sup>) el resultado es de 49 habitaciones. Derivado de lo anterior, se resume que las habitaciones proyectadas para este proyecto cumplen con la superficie mínima establecida por las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Por último, derivado de la revisión de la iniciativa Ciudadana, denominada "decreto por el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Para la Delegación Cuauhtémoc vigente, publicado el 29 de septiembre del 2008, respecto del predio ubicado en la calle de Versailles 28, Colonia Juárez Alcaldía de Cuauhtémoc en esta Ciudad de México", se realizan las siguientes conclusiones:

El cambio de uso de suelo HM/4/20 a HM/4/49 contempla un aumento en el porcentaje de área libre permitido, incrementándose de 20% a 49% de la superficie del predio de mérito y por ende, se limita la superficie de desplante para construcción. Aunado a lo anterior, el proyecto contempla la ocupación del predio para los usos de hotel (4 habitaciones en el nivel 3 del edificio 1 y restaurante-bar en los edificios 2 y 3; lo que redundará en la pérdida de la densidad que originalmente le otorga el Programa Delegacional que le



permite la construcción máxima de 46 viviendas. En consecuencia el número de población del lugar no sólo sería menor sino que también sería flotante en comparación con la ocupación para el uso habitacional.

En la propuesta de cambio de zonificación y uso de suelo solicitado para el predio ubicado en Calle Versalles número 28, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, se pretende la excepción de las Normas de Ordenación Particular por Zona o Colonia en su apartado "Usos Sujetos a Regulación Específica", concretamente la prohibición de uso de suelo para hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas y/o restaurante-bar en el polígono denominado "sector oriente de la Colonia Juárez". Al respecto, es de señalar que derivado de la consulta a la página "Google Maps", se encontró que dentro del polígono señalado existen en operación diversos establecimientos con uso de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, como ejemplo se mencionan los siguientes: calle Londres número 15, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc denominado "Holiday Inn& Suites México Zona Reforma", calle Viena número 8, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc denominado "El Ejecutivo" y calle General Prim número 72, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc denominado "Hotel Boutique Casa Prim"; por lo anterior, se concluye que los usos de suelo solicitados en esta propuesta de iniciativa Ciudadana no constituyen un caso aislado respecto a los usos de suelo actualmente ejercidos en algunos predios del polígono denominado "sector oriente de la Colonia Juárez".

Es de señalar que la iniciativa Ciudadana refiere que se ocuparán 3 edificios preexistentes, 2 de ellos restaurados, ubicados en el predio de Calle Versalles número 28, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, asimismo le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que es importante señalar que cualquier intervención y/o modificación que se realice en los inmuebles de valor patrimonial, debe contar con las autorizaciones correspondientes, en este caso por el Instituto de Bellas Artes y Literatura y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

4. Adicionalmente, es importante resaltar que de acuerdo con la información recibida en esta Entidad, el proyecto que se opina forma parte del proyecto integral denominado "Hotel Soho House México City", que integra a los predios de Abraham González 45 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



9,513.553.3 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

5. 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.

En este sentido la implementación del proyecto coadyuvaría a la recuperación económica de la ciudad, ya que, como se observa en la Tabla siguiente, la derrama económica derivada del turismo en la Ciudad de México de 2020 sufrió un decremento respecto a la de 2018 y 2019.

#### 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 en la Alcaldía Cuauhtémoc

Año	Total CDMX	Cuauhtémoc	%
2018	4,284,555	2,246,546	52.43
2019	4,331,561	2,249,071	51.92
2020	2,707,203	1,420,573	52.47



### Empleos en restaurantes y hoteles CDMX

Año	Directos	Indirectos
2018	352,299	880,747
2019	360,419	901,047

### 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

Lo anterior cobra vital relevancia al considerar que en 2019, en la Ciudad de México, existían 387,681 unidades económicas. Pese a que durante 2020 se aperturaron 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, 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%.

En conclusión la recuperación que se generaría, de aprobarse la viabilidad de la presente propuesta, responde al programa de reactivación económica impulsado por el gobierno de la ciudad de México, así como la reciente apertura de la actividad económica en la primera mitad del año 2021. En este sentido es importante señalar lo siguiente:

1. El "Programa de reactivación económica para el bienestar de la Ciudad de México"<sup>7</sup>, anunciado por el Gobierno de la Ciudad de México en septiembre de 2020, contempló como parte de sus ejes estratégicos a los Proyectos de construcción privados para los años 2020-2021, lo anterior con el objetivo de crear aproximadamente 260,173 empleos directos y 286,191 empleos indirectos.

<sup>7</sup>Programa de reactivación económica para el bienestar de la Ciudad de México, 2 de septiembre de 2020, consulta: <https://www.finanzas.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/plan-de-reactivacion-economica-para-el-bienestar>



2. En fecha 26 de julio de 2021 se anunció el "Plan para la reactivación económica de la Ciudad de México"<sup>8</sup>, cuya elaboración fue más concreta que el publicado en septiembre de 2020 y que cuenta con diversos ejes de acción, en particular el eje 4 "ACCIONES EMERGENTES PARA LA REACTIVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN", mediante el cual se busca la reactivación de la inversión y la creación de empleo en la entidad a través del sector de la construcción, además, el citado eje propone en su punto 4.6 "Facilidades administrativas para la realización de proyectos inmobiliarios en vías primarias de la Ciudad de México".

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**

---

<sup>8</sup> Plan para la reactivación económica de la Ciudad de México, 26 de julio de 2021, enlace de consulta:

[https://archivos.eleconomista.com.mx/files/2021/07/26/cdmx\\_plan\\_de\\_reactivacion.pdf](https://archivos.eleconomista.com.mx/files/2021/07/26/cdmx_plan_de_reactivacion.pdf)

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

