



ACUSE

Recibido en
DIANA DONAL
09/07/2020
17:03hrs.

Ciudad de México, a 9 de julio de 2020

OFICIO: PAOT-05-300/100- 570 -2020

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio MDSRSA/CSP/0089/2020, recibido en esta Procuraduría el dieciocho de junio del presente año, a través del cual, solicita la opinión respecto a la **"Iniciativa de Decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc respecto del inmueble ubicado en Plaza de la República número 31, colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc"**, suscrita por el C. Mordechai Berko Shakalo, apoderado legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA PURIM S.A. DE C.V..

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

A. OBJETIVO DE LA INICIATIVA

De conformidad con la iniciativa, se pretende modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc", publicado el 29 de septiembre de 2008, así como el aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, **con objeto de que a la zonificación secundaria aplicable al predio ubicado en Plaza de la República número 31, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, se adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel.**

B. ARGUMENTOS PROPUESTOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA

Dentro de la iniciativa, el solicitante señala los siguientes argumentos

- Que la zonificación secundaria que aplica al predio en estudio (HM - Habitacional Mixto) es la más amplia en materia de usos de suelo permitidos y regularmente en ella es factible la instalación de la gran mayoría de usos de suelo relacionados a la vivienda, comercio y servicios y la limitante para la Colonia Tabacalera, si bien responde a un objetivo de controlar el tipo y nivel de Servicios de



hospedaje, limitan la posibilidad de promover el desarrollo económico de la zona al impedir que hoteles de nivel superior aprovechen las inigualables condiciones urbanas, físicas y locacionales;

- La inserción de un servicio de hospedaje de alto nivel se traduce en un promotor de desarrollo económico, urbano y social en la zona, genera empleo, aprovechamiento y valorización del espacio público urbano y garantiza la conservación de la zona con valor patrimonial;
- Consolidar a la Plaza de la República como un elemento estructural del "Corredor Zócalo - Alameda – Monumento a la Revolución" reforzando la vocación turística y de servicios de la zona.
- Activar una sinergia positiva para consolidar el valor patrimonial de la Colonia.

C. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO APLICABLES AL PREDIO

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el día 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Plaza de la República número 31, colonia Tabacalera, alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, le aplica la zonificación HM/25/20/Z (Habitacional Mixto, 25 niveles máximos de altura, 20 por ciento de área libre, densidad Z¹ número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).

Sobre el particular, de conformidad con el referido Programa la zonificación Habitacional Mixto (HM) permite la diversidad y mezcla de usos de suelo (servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante), coexistiendo con el uso habitacional. Se plantea en zonas de concentración de actividades donde su cobertura es de carácter regional y con un nivel alto de especialización especialmente en las colonias Juárez, Roma Norte, Tabacalera y en el corredor conformado por las avenidas Calzada de Guadalupe y Calzada de los Misterios. Este uso se propone en una superficie de 214.1 ha que representa el 6.6% de la superficie total de la demarcación.

No obstante lo anterior, el uso de suelo para Servicios de hospedaje, tales como Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues, su uso se encuentra limitado a las colonias Juárez, Roma Norte y Tabacalera con zonificación HM, salvo los predios que se encuentren ubicados sobre los corredores urbanos con zonificación HO y HM.

En ese sentido, los Corredores Urbanos son definidos por el referido Programa Delegacional, como aquellos espacios con gran intensidad y diversidad de uso del suelo que se desarrollan en ambos lados de vialidades y que

¹En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, lo anterior de conformidad con la Norma General de Ordenación número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 29 de septiembre de 2008.



complementan y enlazan a diversas áreas de la ciudad concentradoras a su vez de comercios y servicios, y que para efectos del Programa que nos ocupa, son los siguientes²:

- Av. Paseo de la Reforma – Calzada de los Misterios / Calzada de Guadalupe.
- Av. de los Insurgentes.
- Circuito Interior José Vasconcelos – Calz. Melchor Ocampo – Av. Instituto Técnico Industrial - Paseo de las Jacarandas – Av. Río Consulado.
- Eje 2 Norte Eulalia Guzmán – Manuel González – Av. Canal del Norte.
- Diagonal Patriotismo – Eje 3 Sur Av. Baja California – José Peón Contreras – Calz. Chabacano.
- Eje 4 Sur Benjamín Franklin.
- Viaducto Presidente Miguel Alemán – Río de la Piedad.
- Eje Central Lázaro Cárdenas.
- Eje 1 Poniente Guerrero - Bucareli – Cuauhtémoc.
- Eje 1 Norte Mosqueta – Rayón – Héroe de Granaditas.
- Av. Chapultepec – Dr. Río de la Loza – Fray Servando Teresa de Mier.
- Calzada San Antonio Abad.

Ahora bien, el predio materia del presente estudio, no se encuentra localizado en alguno de los corredores urbanos mencionados, por lo que de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional, el uso del suelo para **HOTELES, MOTEL, HOSTALES, CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES**, se encuentra **PROHIBIDO**.

Asimismo, del Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, publicado el 29 de septiembre de 2008, se desprende lo siguiente:

Calle Plaza de la República número 31, colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

² Decreto por el que se aprueba el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008, p.53, 76 y 77.



PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC

SUELO URBANO

- H** HABITACIONAL
- HC** HABITACIONAL CON GARAJES
- HO** HABITACIONAL CON GARAJES
- HM** HABITACIONAL MIXTO
- E** HOTELERÍA
- EA** ESTADOS AMBIENTALES
- CB** CENTROS DE SERVICIOS
- PRO** PROGRAMAS PARTICIPATIVOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- 1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)
- 2. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)
- 3. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO
- 4. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO.
- 5. INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES
- 6. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS.
- 7. CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES
- 8. VÍA PÚBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS
- 9. AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Fuente: Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008

Zonificación: HM/25/20/Z (Habitacional Mixto, 25 niveles máximos de altura, 20 por ciento de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), donde el uso del suelo para **HOTELES, MOTEL, HOSTALES, CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES**, se encuentra **PROHIBIDO**.

C.1 NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Norma Referente a "1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"
- Norma Referente a "4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo"
- Norma Referente a "7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio."
- Norma Referente a "8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles"
- Norma Referente a "9. Subdivisión de Predios."
- Norma Referente a "11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales"
- Norma Referente a "17. Vía pública y estacionamientos subterráneos"
- Norma Referente a "18. Ampliación de construcciones existentes"



- Norma Referente a "19. Estudio de impacto urbano"
- Norma Referente a "26. Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable", de Interés Social y Popular.". Suspendida, de acuerdo con la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 19 de agosto de 2013; prorrogada hasta en tanto se emita el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, conforme a la publicación de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 27 de Diciembre de 2018.
- Norma Referente a "27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales"
- Norma Referente a "28. Zonas y usos de riesgo"

C.2. NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES

- Norma de Ordenación Particular por Zona o por Colonia denominada "Usos Sujetos a Regulación Específica"
- Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
- Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
- Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados

C.3 ÁREAS DE ACTUACIÓN

Al predio le aplica la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación número 4 "*Áreas de Conservación Patrimonial*".

C.4 CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; **cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal.** Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). **Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.**

Lo anterior, se corrobora con lo asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 17578-151GAAL20, expedido electrónicamente en fecha 26 de Marzo de 2020, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y que fue adjuntado por el promovente.

D. ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES DEL ARTÍCULO 35 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO

A efecto de determinar la viabilidad de la iniciativa presentada, primeramente se realizó un estudio de los requisitos legales que establece el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los que tiene injerencia esta Entidad, concluyendo lo siguiente:

I. Denominación del decreto propuesto	CUMPLE
II. Objetivo del decreto propuesto	CUMPLE
III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone	CUMPLE
IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos	CUMPLE PARCIALMENTE
V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo	CUMPLE
VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable	CUMPLE
VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto	CUMPLE
VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción	CUMPLE
IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y	CUMPLE PARCIALMENTE



<p>proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa;</p> <p>b) Deberá incluir artículos transitorios, y</p> <p>c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;</p>	
---	--

De los requisitos anteriores, se destacan los siguientes argumentos contenidos en la iniciativa:

D.1. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

Respecto del citado capítulo, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, pues se establece la denominación consistente en "INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC", PUBLICADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (NO. 262 TOMO II) EL DÍA 15 DE FEBRERO DEL 2018, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN PLAZA DE LA REPÚBLICA NÚMERO 31, COLONIA TABACALERA, ALCALDÍA CUAUHTEMOC"

D.2. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

Respecto del citado requisito, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, pues dentro del capítulo correspondiente se señala como objetivo primordial de la misma "(...) *promover la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc*", publicado el 29 de septiembre de 2008 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que a la zonificación secundaria aplicable al predio ubicado en Plaza de la República número 31, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc se adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel (...)"

D.3. EL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE

Por lo que hace a este requisito, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, dado a que dentro del capítulo correspondiente promovente argumenta como el principal problema que motiva la propuesta en que la "(...) *la normatividad vigente en materia de uso de suelo que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano le otorga a toda la Colonia*



Tabacalera la más amplia gama de usos de suelo permitidos y densidades de construcción como en pocas zonas de la Ciudad, pero limita el uso de hotel y sus servicios complementarios para que solo apliquen en los Corredores Urbanos que limitan la colonia, basados en la lógica de que eran estos corredores los que tenían en su momento las condiciones físicas para soportar este tipo de proyectos, condición, que (...) ha cambiado positivamente en los últimos años generando en toda la Colonia condiciones urbanas inigualables en la Ciudad (...)”.

Por lo anterior, como solución se propone “(...) *la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc*”, publicado el 29 de septiembre de 2008 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que a la zonificación secundaria aplicable al predio ubicado en Plaza de la República número 31, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc se adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel (...)” y con ello “(...) reforzar la idea de estructurar el Corredor Zócalo – Alameda – Plaza de la República como un elemento urbano – turístico de importancia para la Ciudad (...)”

D.4. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS

Por lo que hace a este requisito, el mismo se **CUMPLE PARCIALMENTE**, ya que si bien es cierto, dentro de la iniciativa se hace un análisis de la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, concluyendo que a través de la misma se busca “(...) *promover la modificación del Programa Delegacional publicado el 29 de septiembre de 2008 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que dentro de la zonificación secundaria aplicable al predio ubicado en Plaza de la República número 31, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc se establezca como PERMITIDO el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel en el predio con superficie de 320.37 m²(...)*”; también lo es que, no se señala la parte específica del texto de dichos ordenamientos que se propone modificar.

En todo caso, se sugiere que deberá redactarse el texto propuesto en el capítulo de la Norma de Ordenación Particular denominada “**Predios con Normatividad Específica**”, para establecer las nuevas políticas de desarrollo urbano que apliquen al predio.

D.5. RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA



APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO

Al respecto, la iniciativa en estudio **CUMPLE**, ya que dentro de la misma, el promovente señala una serie de razonamientos por los cuales considera debería modificarse el Programa propuesto, dentro de los que destacan los siguientes:

Factores económicos

- La zona es un polo de potencial de desarrollo económico por el uso de suelo de la zona y es un sitio idóneo para cumplir los objetivos en materia de fomento económico, por lo dichos objetivos se cumplen adecuadamente con la inserción del proyecto de usos mixtos (vivienda y hotel) materia de la iniciativa.

Factores ambientales

- El proyecto analizado revitalizará el predio involucrado con un proyecto moderno que considerará en su construcción y funcionamiento todos los elementos que por norma le exigen contemplar elementos de ahorro y rehusó de recursos y se apegará a los diversos programas y acciones que le imponga la autoridad como medidas de mitigación de sus efectos en el entorno ayudando al cumplimiento de estos objetivos en materia ambiental.
- El proyecto contempla la implementación de sistemas ahorradores de agua, de captación y reuso de agua pluvial, de tratamiento y reuso de agua residual, de ahorro de energía y durante el funcionamiento, programas entre los usuarios y habitantes de conciencia ecológica.

Factores sociales

- La vocación de Subcentro urbano definido y potenciado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Plaza de la República se verá reforzado y consolidado al momento de permitir el desarrollo de un proyecto de usos mixtos de vivienda y hotel, pues será un elemento estructurador de dicho subcentro al desarrollarse justo en un predio con frente a esta Plaza.
- Que las condiciones funcionales de la zona de estudio favorecen la inserción de este proyecto en un ambiente social adecuado y que se verá beneficiado de la actividad propuesta.

Factores demográficos



- 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.
- La tendencia a la expulsión de población habitante da 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 Tabacalera, 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 pretendido.

Factores de riesgo

a) Geológico

- Prácticamente todo el territorio de la demarcación se encuentra en condición de peligro sísmico alto.
- Que una edificación como la pretendida para el proyecto de usos mixtos que incluye vivienda y hotel debe por norma, superar cualquier criterio de seguridad en la materia, lo que garantiza la minimización del riesgo en este sentido.

b) Riesgos de origen socio organizativos

- En la zona de influencia del proyecto se pueden presentar concentraciones masivas de población en el espacio público que forma el Monumento a la Revolución y sobre Paseo de la Reforma, además de las instalaciones del Senado de la República. Estas concentraciones organizadas como eventos políticos, religiosos, deportivos, manifestaciones, conciertos musicales, y otros, representan un riesgo porque pueden llegar a generar algún desastre si no se dan las condiciones de seguridad necesarias para su realización.
- La inserción del proyecto pretendido no aportará condiciones de vulnerabilidad o riesgo adicional bajo esas posibles condiciones de concentración de población y si contará con condiciones de seguridad que garantizarán que no se vea afectado por un evento desbordado en las inmediaciones.

c) Riesgos de origen hidrometeorológicos

- En la zona de estudio este es uno de los riesgos que continuamente apremiaban a la zona por las diferencias en niveles del subsuelo y condiciones de la infraestructura sanitaria del sistema municipal; sin embargo, dada la renovación en los últimos años de todo el espacio público de la zona se han mejorado tales condiciones y hoy se ha minimizado la posibilidad de este riesgo, aunado a que el proyecto de hotel pretendido implementará en su desarrollo todos los sistemas necesarios para aportar una afectación



mínima al gasto de la red municipal e implementará sistemas para contener el agua de lluvia y no recargar la red en casos de lluvias atípicas, lo que garantiza un control sobre la posibilidad de incidencia de este riesgo.

D.6. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA DE DECRETO, YA SEA QUE PROVENGAN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, O DE CUALQUIER OTRA FUENTE DE INFORMACIÓN VERIFICABLE

Por lo que hace a este requisito, la iniciativa ciudadana **CUMPLE**, dado a que dentro del capítulo correspondiente, el promovente presenta diversas estadísticas obtenidas del Censo de Población y Vivienda, efectuado en 2010 por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), así como diversas gráficas estadísticas de la Secretaría de Turismo, que muestran el comportamiento de la zona en los últimos años con respecto al decrecimiento poblacional, el aumento de la actividad económica y turística y con ello la factibilidad para la inserción de giros de servicios de hospedaje como el pretendido.

D.7 RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

Respecto de este capítulo, la iniciativa **CUMPLE**, pues vincula el decreto propuesto con el derecho de petición contenido con el artículo 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación al artículo 27 del mismo ordenamiento fundamental, el cual señala la obligación de la administración pública de prever la regulación para lograr el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

D.8 RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD DE QUE SE TRATE, SEA MANZANA, CORREDOR, ÁREA DE ACTUACIÓN, O CUALQUIER OTRO POLÍGONO ESPECÍFICAMENTE DELIMITADO, ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO, DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN

Por lo que hace a este requisito, el mismo se **CUMPLE**, ya que dentro del contenido de la iniciativa, refiere la normatividad en materia de uso de suelo que le es aplicable al predio, en relación con la Ley General de Asentamientos Urbanos, el Programa General de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc y las normas de ordenación aplicables.



Adicionalmente, se agregan los archivos electrónicos en formato .pdf, mediante los cuales se visualizan los planos arquitectónicos del anteproyecto.

D.9 TEXTO NORMATIVO PROPUESTO, EL CUAL DEBERÁ REUNIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- A) DEBERÁ REDACTARSE CON LENGUAJE DEFINIDO, PRECISO, CONSISTENTE, SENCILLO, CLARO, ADECUADO Y PROPORCIONAL A LOS OBJETIVOS QUE SE PROPONEN, Y EN GENERAL, DE CONFORMIDAD CON LAS REGLAS DE LA TÉCNICA LEGISLATIVA;
- B) DEBERÁ INCLUIR ARTÍCULOS TRANSITORIOS, Y
- C) EN NINGÚN CASO TENDRÁ POR OBJETO ABROGAR UNO O MÁS PROGRAMAS SIN PROPONER SIMULTÁNEAMENTE UN TEXTO NORMATIVO QUE LO SUSTITUYA;

Por lo que hace a este requisito, la iniciativa presentada **CUMPLE PARCIALMENTE**, ya que se propone como texto normativo el siguiente:

"PRIMERO.- Se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc", publicado el 29 de septiembre de 2008 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que a la Zonificación Secundaria HM (Habitacional Mixto) aplicable al predio ubicado en Plaza de la República número 31, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc se establezca como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel.

Lo anterior, con la finalidad de que en el predio con superficie de 320.37 m2 pueda desarrollarse un proyecto de usos mixtos destinado a vivienda plurifamiliar, hotel y usos complementarios al hotel, respetando los parámetros que establece la Zonificación Secundaria permitida que es HM 25/20/Z (Habitacional Mixto, 25 niveles máximos de altura, 20% de área Libre mínima y Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), hasta en una intensidad máxima de construcción de 6,407.05 m2, de la cual, 5,223.00 m2 serán destinados al uso de hotel, con las siguientes condicionantes:

a) Los usos específicos de los locales comerciales que se incluyan como servicios complementarios al hotel, serán únicamente los usos permitidos en la Tabla de Usos del Suelo asignado por el presente decreto, correspondientes a la zonificación Habitacional Mixto.



b) *Cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico en materia de estacionamiento y todas las demás disposiciones normativas aplicables.*

c) *Cumplir con las demás disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente y las Normas Generales de Ordenación aplicables, principalmente en materia de Impacto urbano.*

SEGUNDO.- *El presente Decreto no exige del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, se consideran violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a su Reglamento, a los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.*

TERCERO.- *Las reformas contenidas en el presente Decreto, son parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.*

Transitorios

PRIMERO.- *El presente Decreto surtirá efectos a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.*

SEGUNDO.- *En un plazo de 30 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de los cambios al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, para el predio ubicado en Plaza de la República número 31, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc y realizar las adecuaciones a dicho Programa y su correspondiente inscripción en el Registro de los Planes y Programas".*

De lo anterior se observa que si bien es cierto, y en términos de la fracción IX, del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la solicitud cumple con el requisito de proponer el texto normativo, lo cierto es que el mismo no cuenta con la debida técnica legislativa.

Esto es así, debido a que en la propuesta se limita únicamente a señalar que se modifique el uso del suelo para el predio que nos ocupa con ciertas características; sin embargo, no especifica el texto de la norma que se adicionaría dentro del contenido del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, esto es, no se redacta el texto de la Norma de Ordenación Particular por Predio, que en todo caso sería el precepto jurídico que se adicionaría al texto normativo, de acuerdo a la naturaleza de la presente iniciativa ciudadana, a la estructura jurídica del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, así como en el contenido previsto en los artículos 3, fracción XXI, 47, 48 de la Ley de Desarrollo Urbano; 31, 32, fracción I del Reglamento de la Ley de



Desarrollo Urbano, ambas de la Ciudad de México y el capítulo "4.4.3 Normas de Ordenación Particulares", subcapítulo "Norma de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

E. CONCLUSIONES

De conformidad con el análisis realizado, se desprenden las siguientes conclusiones:

A) De la revisión y análisis de la documentación presentada para el cambio de uso del suelo, se desprende el estudio técnico justificativo en el que se prevé la fusión de los predios ubicados en Plaza de la República números 31 y 35, para la ejecución de un proyecto de usos mixtos destinado a vivienda plurifamiliar, hotel y usos complementarios de 25 niveles de altura con 280 habitaciones de hotel y 18 viviendas, con superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 14,825.00 m², de los cuales 13,046 m² serán para hotel y comercio y 1,779 m² para vivienda.

En este sentido, de conformidad con la superficie de los predios y la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc se tiene lo siguiente:

Predio	Superficie	Superficie de área libre (20%)	Superficie mínima de desplante (80%)	Superficie máxima de construcción (superficie mínima de desplante * niveles)	Número de niveles
Plaza de la República número 31	320.37 m ²	64.074 m ²	256.296 m ²	6,407.4 m ²	25
Plaza de la República número 35	479.72 m ²	95.944 m ²	383.776 m ²	9,594.4 m ²	25
*Superficies totales en caso de fusión de los predios	800.09 m ²	160.018 m ²	640.072 m ²	16,001.8 m ²	25

En esas consideraciones las densidades del proyecto que se pretende con el cambio del uso del suelo, no rebasan las permitidas conforme a las zonificaciones aplicables a los predios ubicados en Plaza de la República números 31 y 35, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.

Ahora bien, el planteamiento de la pertinencia de la modificación del Programa se basa en que "(...) La zonificación secundaria que aplica al predio en estudio (HM - Habitacional Mixto) es la más amplia en materia de usos de suelo



permitidos y regularmente en ella es factible la instalación de la gran mayoría de usos de suelo relacionados a la vivienda, comercio y servicios y la limitante para la Colonia Tabacalera, si bien responde a un objetivo de controlar el tipo y nivel de servicios de hospedaje, limitan la posibilidad de promover el desarrollo económico de la zona (...) Que la inserción de un servicio de hospedaje (...) se traduce en un promotor de desarrollo económico urbano y social en la zona en que se ubican los predios en estudio, genera empleo, aprovechamiento y valorización del espacio público urbano y garantiza la conservación de la zona (...)”, contiene elementos para justificar la modificación pretendida, atendiendo a lo siguiente:

En primer término, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc se determina que la colonia Tabacalera es receptora de la Zonificación Habitacional Mixto, la cual permite la diversidad y mezcla de usos de suelo (servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante), coexistiendo con el uso habitacional. Se plantea en zonas de concentración de actividades donde su cobertura es de carácter regional y con un nivel alto de especialización, por lo que es evidente que es una zona altamente comercial.³

Adicionalmente a este alto potencial y diversidad de usos asignados por la zonificación aplicable al predio de interés, la ubicación del mismo está clasificada como Subcentro Urbano⁴ con potencial de desarrollo (Plaza de la República), reconociendo el alto potencial de la zona como elemento de crecimiento de la colonia, con lo cual se contribuye a mantener a la Alcaldía Cuauhtémoc como uno de los principales sitios de interés cultural, turístico y comercial de la Ciudad de México.

Por otro lado, el uso del suelo que se pretende (hotel), no será el primero en la colonia, pues geográficamente se encuentran distribuidos en la zona, abarcando prácticamente la totalidad de esta, por lo que no se cambiaría la dinámica de la colonia, entre los que se encuentran los siguientes:

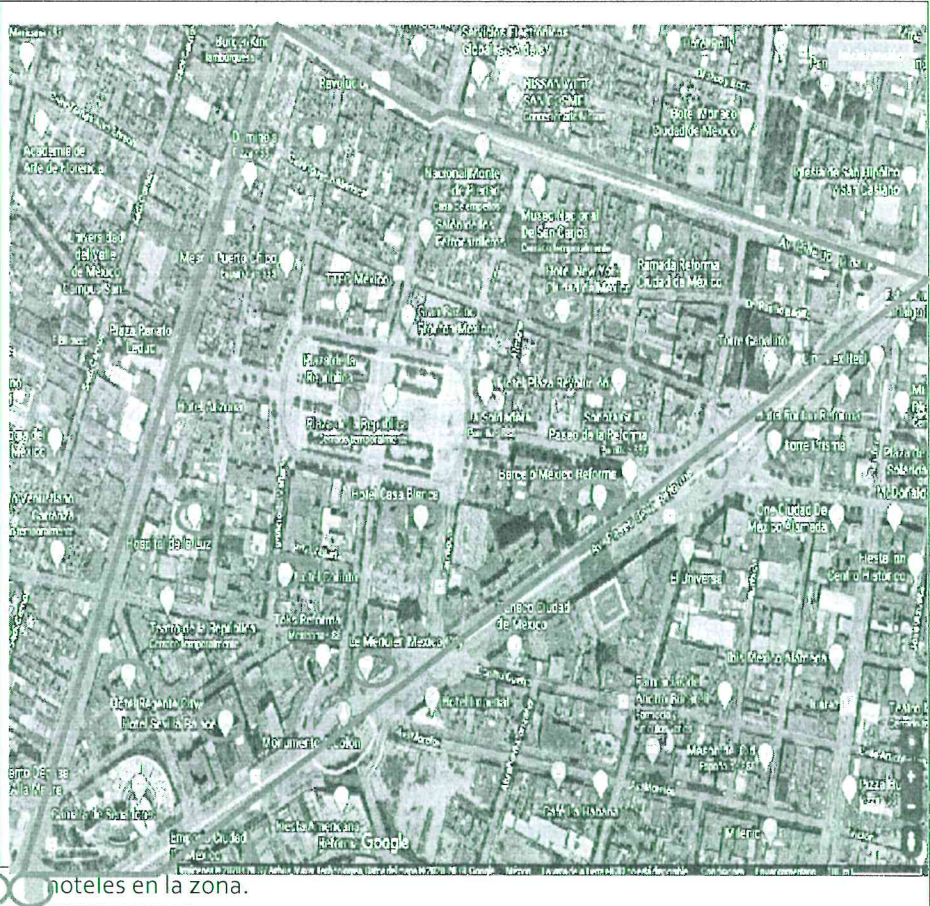
³ Plano Clave E3 “Zonificación y Normas de Ordenación” y página 59 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc (http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetitas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf)

⁴Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (PDDU Cuauhtémoc), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, pág. 57.



- o Barceló México Reforma (450 m)
- o Casa Blanca (350 m)
- o Le Meridien México City (550 m)
- o Fiesta Americana Reforma (700 m)
- o Corinto (450 m)
- o New York Ciudad de México (300 m)
- o Emporio Ciudad de México (850 m)
- o Astor (900 m)
- o Gran Hotel Texas (230 m)
- o Sevilla Palace (550 m)
- o Regente City (700 m)
- o Arizona (300 m)

*las distancias aproximadas fueron calculadas con el programa Google Maps



En segundo lugar, respecto de las políticas que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para "Cuauhtémoc" dentro de su imagen objetivo y que se relacionan con el proyecto destaca la promoción de actividades económicas para beneficio de la población local consolidando las principales áreas concentradoras de actividades comerciales y de servicios, las cuales permitan mejorar el entorno urbano, en su expresión más general, incorporándolos como parte sustancial del desarrollo urbano equilibrado de la Alcaldía y de la ciudad, lo anterior tomando en consideración que la Alcaldía Cuauhtémoc constituye el centro cultural, político, social, financiero y económico, no sólo más importante de la Ciudad sino también del País, debido a la enorme concentración de actividades.⁵

En ese sentido, conforme al Programa de Cuauhtémoc las actividades sujetas a fomento, entre otros, serán particularmente en materia de desarrollo urbano, siempre que generen empleos, su ubicación cuente con

⁵Ídem (PDDU Cuauhtémoc), pág. 25.



potencial y que se cuente con estructura urbana, vialidad, transporte, infraestructura y servicios urbanos, supuestos que para el predio de interés se actualizan por su localización, aunado a que la vocación de la colonia Tabacalera es netamente comercial considerada una zona recreativa o de congregación.

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer se realizó un análisis comparativo entre el uso de suelo Habitacional (que es uno de los permitidos en el predio) y el de Servicios de Hospedaje (Hoteles) y Vivienda que se pretende en el proyecto de cambio de uso del suelo. Considerando que en la iniciativa se establece que el proyecto se desarrollará conjuntamente dentro de los inmuebles Plaza de la República 31 y 35 sin que de los anexos pueda inferirse qué se desarrollará en cada uno de ellos; para dicho análisis se determinó el potencial de desarrollo así como posibles impactos para el proyecto pretendido y un uso supuesto sólo habitacional en ambos predios. Posteriormente se determinó la parte proporcional, obteniendo los siguientes resultados:

Predio	Superficie	Superficie de área libre (20%)	Superficie mínima de desplante (80%)	Superficie máxima de construcción de construcción (superficie mínima de desplante * niveles)	Número de niveles
Plaza de la República número 31	320.37 m ²	64.074 m ²	256.296 m ²	6,407.4 m ²	25
Plaza de la República número 35	479.72 m ²	95.944 m ²	383.776 m ²	9,594.4 m ²	25
*Superficies totales de acuerdo al proyecto, en caso de fusión de los predios	800.09 m ²	160.018 m ²	640.072 m ²	16,001.8 m ²	25

De la tabla anterior se desprende que la superficie de 320.37 m² de Plaza de la República 31, representa un 40% de los 800.09m² que en conjunto suman ambos inmuebles. Ahora bien, volviendo al cálculo de los impactos tenemos:

1. El proyecto consiste en la construcción de 280 habitaciones y 18 departamentos.
2. Ahora bien, considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 66.7%⁶, se determinó que el hotel tendría una ocupación diaria de 186.76 habitaciones.

⁶Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México 2017, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



3. De conformidad con datos de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México, en la Ciudad de México la densidad de ocupación promedio de los 12 meses del año 2016 fue de 1.73 huéspedes por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un total de 323.09 huéspedes⁷.
4. Una vez que se obtuvo el número de huéspedes esperados diariamente, se calculó la generación de residuos sólidos (considerando una generación de 1.38 kg por habitante por día⁸) y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 150 litros por habitante por día⁹).
5. Considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de hotel se obtuvo una generación diaria de 445.87 kg de residuos sólidos y se consumirían 48,464.22 litros de agua.
6. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas por lo que la densidad poblacional correspondiente a los 18 departamentos que incluirá el proyecto, es de 61.2 habitantes.
7. Por cuanto hace a los departamentos, se generarían diariamente 84.45 kg de residuos sólidos y se consumirían 9,180 litros de agua.
8. De lo anterior se tiene que el impacto diario del proyecto total sería de 530.32 kg de residuos sólidos y se consumirían 57,644.22 litros de agua.
9. Para efecto del cálculo de la superficie máxima de construcción en caso de que ambos predios (Plaza de la República 31 y 35) fueran destinados a vivienda, se consideró la suma de la superficie de los mismos que es de 800.09 m² y al aplicar la zonificación que les corresponde resultó en 16,001.8 m².
10. El número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional se calculó al dividir la superficie máxima de construcción entre 82.2 m² de área mínima de vivienda¹⁰, resultando 194.66 viviendas.

⁷Portal Oficial de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México (https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_DF.aspx)

⁸Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2018, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2019.

⁹Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2017.

¹⁰Dado que al predio le corresponde la densidad Z (Lo que indique la zonificación del Programa) y dado que en el PDDU Cuauhtémoc no se establece una superficie mínima de vivienda y toda vez que en el proyecto no se define una vivienda tipo; para calcular tamaño de vivienda y por ende el número de viviendas, se realizó un muestreo de los anuncios publicados en diversos sitios de internet para venta y renta de vivienda en la Colonia, obteniendo que el tamaño promedio las mismas en la Colonia Tabacalera es 82.2m².



11. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas por lo que la densidad poblacional correspondiente a las 194.66 vivienda, es de 661.84 habitantes.
12. Una vez que se obtuvo el número de habitantes, se calculó la generación de residuos sólidos (considerando una generación de 1.38 kg por habitante por día¹¹) y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 150 litros por habitante por día¹²).
13. De lo anterior se tiene que para el supuesto de destinar ambos predios para el desarrollo de viviendas, se generarían diariamente 913.33 kg de residuos sólidos y se consumirían 99,276 litros de agua.

En resumen:

PROYECTO AMBOS PREDIOS				
Uso de suelo destinado (idéntica área de construcción)	Local	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Hotel	186.76	323.09 huéspedes	445.87 kg	48,464.22
Departamentos	18	61.2 habitantes	84.45 kg	9,180
Total proyecto	NA	384.29 personas	530.32	57,644.22
Vivienda	194.66	661.84 habitantes	913.33 kg	99,276

La Tabla anterior demuestra que los impactos en cuanto a generación de residuos como consumo de agua son menores si los predios Plaza de la República 31 y Plaza de la República 35 son destinados al proyecto que se pretende que si se destinaran únicamente para uso habitacional.

14. Ahora bien, toda vez que Plaza de la República 31 representa el 40% del proyecto, se concluye que los impactos del uso de suelo pretendido (hotel y vivienda), respecto de un proyecto únicamente de vivienda son:

PLAZA DE LA REPÚBLICA 31				
Uso de suelo destinado	Local	Aforo total	Residuos generados total	Consumo de agua total

¹¹Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2018, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2019.

¹²Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2017.



(idéntica área de construcción)			kg x día	l x día
Hotel	74	129.23 huéspedes	178.33 kg	19,384.5 litros
Departamentos	7.2	24.48 habitantes	33.78 kg	3,672 litros
Proyecto	NA	153.71 personas	212.11 kg	23,056.5 litros
Vivienda	77.86	264.72 habitantes	365.31 kg	39,708 litros

Del análisis anterior se desprende que el uso de suelo pretendido (Hotel y departamentos) para el predio Plaza de la República número 31, tiene una menor generación de residuos y consumo de agua que el uso de suelo meramente habitacional.

Aunado a lo anterior es importante considerar también el impacto económico, puesto que, como ya se analizó anteriormente, la zona donde se ubica el predio objeto de estudio es una zona de desarrollo, donde se impulsan condiciones favorables para la inversión. La operación del hotel propuesto, generaría una derrama económica diaria para todo el proyecto de \$200,750.19 derivada de multiplicar el costo promedio por habitación de hotel en la ciudad de México de \$1,074.91¹³ por las 186.76 habitaciones ocupadas del proyecto total; lo que representa un ingreso anual de alrededor de \$73.2 mdp. La derrama económica correspondiente a Plaza de la República 31 sería entonces de \$29.28 mdp al año.

Adicionalmente hay que considerar que el uso de hotel permitiría la creación de empleos directos en el establecimiento de hospedaje, pero también la creación de empleos indirectos en todos los negocios dedicados a proporcionar servicios turísticos: alimentos y bebidas, restaurantes, guías, transportistas; además de contribuir al incremento en los ingresos de los atractivos turísticos y negocios de cultura y esparcimiento cercanos a la zona donde se ubique el hotel, como museos, galerías, teatros, cines, parques de diversiones, zoológicos, recintos feriales y de exposiciones, mercados, estadios deportivos, casinos, centros comerciales, entre otros¹⁴.

En cuanto a movilidad se refiere, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con información de la Secretaría de Turismo de la CDMX, el hecho de que los turistas utilizan como movilidad interna el Sistema de Transporte Colectivo (metro) con un 48% de los casos, los taxis con un 27%, el metrobús con un 7%, y otros medios de transporte para un 18% de turistas¹⁵.

¹³ La Hotelería de la Ciudad de México, Gobierno de la Ciudad de México, 2016.

¹⁴ El Turismo en la Ciudad de México. 2014-2015 Delegación Cuauhtémoc, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

¹⁵ Idem.



B) Se considera que efectivamente existe una contradicción entre la limitación del uso del suelo para hotel y la zonificación Habitacional Mixto, pues al predio de origen se le ha asignado la zonificación que permite la gama más amplia de aprovechamientos del suelo.

En ese sentido, la imagen objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, prevé la necesidad consolidar las principales áreas concentradoras de actividad comercial y de servicios de la demarcación, mediante una derrama económica que permita mejorar los inmuebles de valor patrimonial, así como el entorno urbano, en su expresión más general.

Asimismo, establece que el desarrollo urbano orientará al impulso, fortalecimiento y consolidación de las actividades económicas de acuerdo a criterios de sustentabilidad, **enfocados al sector servicios (cultura y educación)**, particularmente en aquellas zonas donde se llevan a cabo actividades y se presentan usos que resguardan el patrimonio histórico intangible.

Dentro de los principales objetivos, se encuentra el reafirmar al territorio Delegacional como el principal polo concentrador de la actividad económica, cultural y política de la Ciudad de México; mejorando las condiciones de vida de la población residente, revirtiendo la pérdida de la función habitacional y contribuyendo al mejoramiento y conservación del patrimonio urbano arquitectónico.

Ahora bien, el predio que nos ocupa se localiza en un espacio situado estratégicamente, como lo es la Plaza de la República, la cual es considerada como uno de los espacios abiertos más importantes de la Ciudad de México y donde se localiza el Monumento a la Revolución, símbolo arquitectónico que alberga las criptas de personajes nacionales como Francisco Villa, Francisco I. Madero, Venustiano Carranza y Lázaro Cárdenas.

El proyecto de su instalación data de 1936; sin embargo, por motivos económicos, el proyecto no fue realizado sino hasta 1986, abriendo sus puertas al público el 20 de noviembre del mismo año y fue reinaugurado, después de tres meses de remodelación, el 20 de noviembre de 2002. Entre sus objetivos se encuentra el consolidarse como un instrumento didáctico, auxiliar en la enseñanza de la historia de México, que visualice los conocimientos impartidos en los diversos niveles educativos.

En ese sentido, y como parte de los festejos del Bicentenario de la Independencia y el Centenario de la Revolución, el Gobierno de la Ciudad de México en coordinación con la entonces Autoridad del Espacio Público, a finales del año 2009, lanzaron una convocatoria para restaurar tanto la plaza como el monumento.

La totalidad de la Plaza de la República fue remodelada integrando un nuevo acceso al Museo Nacional de la Revolución además de recuperar la posibilidad para el visitante de ascender al mirador por un elevador panorámico que recibe 350 mil visitas anualmente.



La remodelación del museo permitió desarrollar una nueva museografía que consta de ocho salas permanentes y una sala de exposición temporal. Las ocho salas son: 1) Museo de sitio; 2) Consolidación del Estado mexicano; 3) La revolución democrática; 4) La revolución constitucionalista; 5) La revolución popular; 6) La guerra civil y la Constitución; 7) Las bases del nuevo Estado, y 8) El cardenismo¹⁶.

Como se observa, dicho espacio se ha convertido en un importante centro urbano para el esparcimiento, la cultura y distintas actividades artísticas y cívicas, con alta demanda turística nacional y extranjera, derrama económica y financiera, por lo que dada la dinámica actual del sitio, se considera que el uso de suelo pretendido no es contrario a los objetivos de persiguir el Programa Delegacional.

Por lo anterior, de conformidad con los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; 1, 2, 5, fracción XXXIV, 6, fracción II y 10, fracción XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, esta Procuraduría considera que del análisis de fondo a la iniciativa, se cuentan con argumentos suficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana, para el efecto de que se establezca como PERMITIDO el uso del suelo para HOTEL.

Asimismo, se sugiere que de ser el caso, y si así lo considerara esa Mesa Directiva a su digno cargo, requiera al promovente para adecue los requisitos previstos en las fracciones IV y IX del artículo 35 de la multicitada Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

No omito mencionar que la opinión que se emite, es exclusivamente para la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, en lo que respecta al aprovechamiento del suelo que se pretende (HOTEL), por lo que en todo caso, el particular deberá de llevar a cabo la tramitación de todos y cada uno de los tramites, licencias y autorizaciones para la ejecución del proyecto constructivo y el aprovechamiento del mismo.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

¹⁶ Sistema de Información Cultural, Museos de la Ciudad de México, Museo de la Revolución, disponible en: http://sic.gob.mx/ficha.php?table=museo&table_id=705