



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 25 de abril de 2023.
PAOT-05-300/100- 037-2023

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio CCDMX/IIL/CDIU/068/2023, a través del cual, solicita la opinión respecto a la Iniciativa denominada "INICIATIVA DE DECRETO DE REFORMA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO RESPECTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO HACIENDA DE LOS MORALES UBICADO EN LA CALLE JUAN VÁZQUEZ DE MELLA NÚMERO 525, COLONIA POLANCO I SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11510".

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

[...] se pretende modificar el Programa que permita construir viviendas con una superficie mínima de 75 m²; se permita un nivel adicional de 5 a 6 niveles para no construir encima de las partes catalogadas por INAH aunque esté permitido 5 niveles, y preservar con esto su valor histórico y cambiar el uso de suites por el de hotel para proporcionar una oferta turística en un inmueble con una construcción de más de 200 años de antigüedad y con alta representatividad del desarrollo de la zona conocida como Polanco [...]

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se confirmó que el predio materia del presente estudio cuenta con la zonificación HS/5/40/150 es decir (Habitacional con Servicios, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00 m², sin contar indivisos); asimismo, el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), como se muestra a continuación:

| <p>Información General</p> <p>Cuenta Catastral: 033_257_02</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: JUAN VASQUEZ DE MELLA 525</p> <p>Colonia: POLANCO I SECCION</p> <p>Código Postal: 11510</p> <p>Superficie del Predio: 14917 m²</p> <p><small>VERSION DE DIVULGACION E INFORMACION. NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</small></p> | <p>Ubicación del Predio</p> <p><small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small></p> | <p>Zonificación</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo 1:</th> <th>Niveles:</th> <th>Alturas:</th> <th>% Área Libre:</th> <th>M2 mín. Vivienda:</th> <th>Densidad:</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional con Servicios 4.º, 5.º y 6.º</td> <td>5</td> <td>12</td> <td>40</td> <td>150</td> <td></td> <td>44733</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> | Uso del Suelo 1: | Niveles: | Alturas: | % Área Libre: | M2 mín. Vivienda: | Densidad: | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas | Habitacional con Servicios 4.º, 5.º y 6.º | 5 | 12 | 40 | 150 | | 44733 | 0 |
|---|--|---|--------------------------------|------------------------|----------------|--|--------------------------------|-----------|---|--------------------------------|---|---|----|----|-----|--|-------|---|
| Uso del Suelo 1: | Niveles: | Alturas: | % Área Libre: | M2 mín. Vivienda: | Densidad: | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas | | | | | | | | | | | |
| Habitacional con Servicios 4.º, 5.º y 6.º | 5 | 12 | 40 | 150 | | 44733 | 0 | | | | | | | | | | | |
| | | <p>Sitios Patrimoniales</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Características Patrimoniales:</th> <th>Niveles de protección:</th> <th>Zona Histórica</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inf. de la Norma: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.</td> <td>No aplica</td> <td>No aplica</td> </tr> </tbody> </table> | Características Patrimoniales: | Niveles de protección: | Zona Histórica | Inf. de la Norma: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. | No aplica | No aplica | | | | | | | | | | |
| Características Patrimoniales: | Niveles de protección: | Zona Histórica | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Inf. de la Norma: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. | No aplica | No aplica | | | | | | | | | | | | | | | | |



3. Por otra lado, se consultó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) "Polanco", y al predio de mérito le aplica la zonificación HS 5/40/150 (Habitacional con servicios, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m²), donde el uso de suelo para servicios de hospedaje únicamente contempla suites y departamentos amueblados; sin embargo, el uso para hotel no se encuentra indicado.

Adicionalmente, se tiene que se trata de un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, quien protege 3 de los elementos que conforman el conjunto arquitectónico: el casco de la Hacienda, el molino y puente de piedra.

Agregando a lo anterior se tiene que se trata de un inmueble construido en el siglo XVIII, mismo que cuenta con acabados de terracota aplanado en la fachada principal y muros mayormente de piedra, tepetate y adobe con techumbre de vigas de madera y enladrillado en forma de bóveda catalana.

4. Resulta importante mencionar que en la Iniciativa se solicita una zonificación HS 6/40/75 (Habitacional con servicios, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, vivienda mínima de 75 m²), para la construcción de un hotel; sin embargo, hace mención de la construcción de viviendas con menor superficie a la permitida en el programa parcial que es de 150m², para obtener un menor costo de construcción y adquisición.

De lo anterior, resulta clara la incongruencia de la zonificación propuesta pues, para desarrollar un proyecto de hotel, no es necesario modificar el tamaño mínimo de las viviendas, sobre todo porque de la revisión al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco (PPDU-Polanco) publicado el 06 de junio de 2014, se identificó que los usos de suelo vivienda, servicios y no homogéneos se definen de la siguiente manera:

[...] Vivienda: Predios destinados a la función habitacional

[...]

Servicios: Predios dedicados a las actividades de administración o a satisfacer necesidades de la población en las cuales no existe un intercambio físico de mercancías. Los equipamientos privados se ubican en esta categoría.

[...]

Uso de suelo no homogéneo: Hace referencia a los predios donde no existe exclusividad en la actividad realizada y que puede presentar la combinación de dos o más de los usos anteriormente descritos."

Aunado a lo anterior, se tiene que de conformidad con el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, México 2018, SCIAN México 2018-Clasificación Industrial Internacional Uniforme Rev. 4, CIIU Rev. 4 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, los hoteles, moteles, hoteles con casino, cabañas, villas y similares, campamentos y albergues recreativos; casas de huéspedes, pensiones y departamentos amueblados con servicios de hotelería, corresponde a la categoría de servicios de



alojamiento temporal. Ahora bien, de las definiciones de vivienda y servicios, no es posible equiparar ambos usos, por lo que la solicitud de disminuir la superficie de vivienda mínima no resulta viable, ya que de conformidad con la propuesta de modificación, el uso al que se pretende destinar el proyecto es de hotel, es decir un servicio, mismo que no implica la modificación de la superficie de vivienda.

5. Asimismo es importante señalar la Imagen Objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo vigente:

II. Imagen Objetivo

Preservación de sitios y monumentos históricos y patrimoniales

Promover la protección, conservación, rehabilitación y rescate de elementos de valor patrimonial a fin de fortalecer y consolidar los valores patrimoniales de pueblos y barrios.

(...)

Incorporar convenios interinstitucionales con objeto de facilitar y coordinar acciones conjuntas en materia del patrimonio cultural entre la Delegación, el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y la Dirección de Sitios y Monumentos de la SEDUVI. Cabe aclarar que esta última instancia ya realiza mesas de trabajo interinstitucionales para la toma de decisiones conjunta.

Uno de los principales objetivos tanto del PDDU Miguel Hidalgo como del PDDU-Polanco es conservar el carácter patrimonial de la zona, procurando para ello la preservación del patrimonio cultural urbano. De manera que al tratarse del inmueble conocido como Hacienda los Morales (mismo que dio origen a los terrenos de la colonia), el cual se localiza en una zona donde actualmente existen pocos inmuebles catalogados, resulta necesaria su preservación, evitando su afectación o pérdida, sobre todo porque el inmueble objeto de análisis del presente caso, tiene sus orígenes en principios del siglo XVIII y está catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia como afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico.

Contrario a lo anterior, en el plano arquitectónico denominado "Planta baja de conjunto; Estado actual" con clave AR-01 se especifica que las construcciones que actualmente existen en el predio cuentan con un desplante de 9,340.29 m² mientras que, el proyecto pretendido, contemplará un desplante de 8,950.60 m², por lo que existe una reducción en dicha superficie equivalente a 389.69 m², de lo que resulta claro que el proyecto a desarrollarse afectaría el inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico sobre todo porque en la propuesta en comento no especifica el destino que tendrá dicha superficie ni el inmueble a pesar de que la propuesta de modificación señala que se pretende la conservación del inmueble por el valor que representa para la zona, premisas que resultan contrarias.

6. Ahora bien, en lo relativo a impactos generados por la iniciativa para modificación de uso del suelo, se realizó un análisis comparando el consumo de agua y los residuos generados para las 298 viviendas de 150 m² (superficie conforme al PDDU-Polanco vigente) y las 597 viviendas con superficie de 75 m² (planteadas en la propuesta de modificación), considerando para ello lo siguiente:



- De la propuesta de modificación para el predio conocido como Hacienda Los Morales, se desprende que se pretende la reducción de la superficie mínima de vivienda, pasando de 150 m² a 75 m² por lo que se pasarían de 298 viviendas a 597 viviendas.
- De conformidad con la encuesta intercensal 2015 realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía el índice de habitantes por vivienda corresponde a 3.4, por lo que para las 298 viviendas actualmente permitidas se tiene un total de 1,013.2 habitantes
- Considerando el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de habitantes X 1.071 kg/día/hab (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de habitantes X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).
- **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para las 298 viviendas se obtuvo una generación diaria de 1,085.14 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 151,980 litros de agua.**
- Ahora bien para la modificación propuesta consistente en viviendas con 75 m² de superficie mínima se tiene que en el predio se podrían construir hasta 597 viviendas, por lo que de conformidad con los datos de encuesta intercensal 2015 realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía el índice de habitantes por vivienda corresponde a 3.4, se tiene un total de 2,029.80 habitantes.
- Considerando el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de habitantes X 1.071 kg/día/hab (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de habitantes X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).
- Por lo que las 597 viviendas generarían diariamente 2,173.92 kg de residuos sólidos y se consumirían 304,470 litros de agua.

De lo anterior se desprende lo siguiente:

| | Viv. min. 150 m ² (PPDU-Polanco) | Viv. min. 75 m ² (propuesta de modificación) |
|-------------------------|--|--|
| Núm. viviendas | 298 | 597 |
| hab./vivienda | 3.4 | 3.4 |
| hab. promedio | 1,013.20 | 2,029.80 |
| Lts/hab al día | 150 | 150 |
| Consumo/hab./día | 151,980 | 304,470 |
| Residuos/ hab. | 1.071 | 1.071 |
| Residuos /día | 1,085.14 | 2,173.92 |

En consecuencia, se tiene que la superficie de vivienda mínima conforme al PPDU Polanco corresponde a 150 m², por lo que al tratarse de un predio con superficie de 14,917.67 m², el número de viviendas posibles es igual a 298; sin embargo, con la propuesta de modificación se pretende la reducción del 50% de la superficie de vivienda mínima, quedando así en 75 m², por lo que el número de viviendas permitidas correspondería a 597, lo que representaría el 200% de las viviendas actualmente posibles. Lo anterior se traduce en la necesidad del doble de servicios como agua e



infraestructura urbana, así como el doble de la generación de residuos, lo que a su vez resulta en la saturación de los servicios ya existentes.

7. Por otra parte, no pasa desapercibido para esta Procuraduría que en el texto de la propuesta de modificación, únicamente se hace mención de la intención de cambiar el uso de suelo de suites a hotel, para posteriormente construir un hotel; no obstante, la información proporcionada de las características constructivas (número de habitaciones, ocupantes, dimensiones, servicios, planos arquitectónicos, etc.) del proyecto que se pretende realizar es muy general y nada específica y por lo tanto resulta insuficiente para hacer una valoración integral del proyecto en el sitio de interés en relación con el inmueble catalogado existente, así como los alcances del mismo.

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, 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 son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

MTRA. MARIANA BOYTAMBORRELL

MAEL/JARG/DE/JON/LT/GC