

Acuse



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



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.

PAOT-05-300/100-167-2023



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/IIIL/CDIU/0881/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada *INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN ANATOLE FRANCE 82, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.*

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

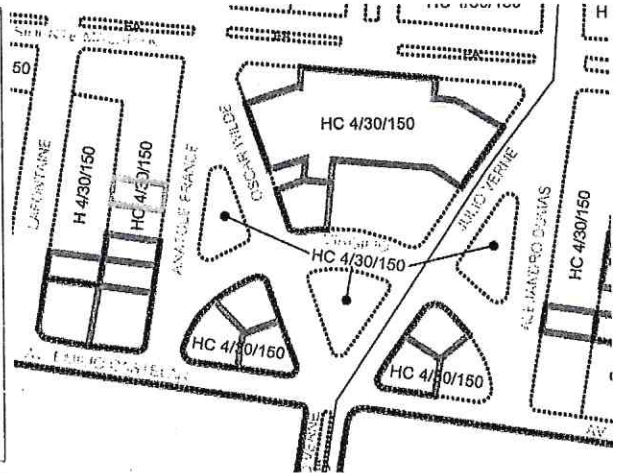
[...] *desarrollar un proyecto clasificado dentro del Género de "Servicios", Subgénero "Servicios de Hospedaje" para un uso de suelo de Hotel, el cual, se encuentra prohibido para su aprovechamiento en ese sector de la Colonia Polanco, ya que el uso del suelo aplicable de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco vigente es HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda de 150 m², sin contar indivisos) con una superficie máxima de construcción de 1,218.00 m².*¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU-Polanco) para la Delegación Miguel Hidalgo, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la cuenta catastral **033_139_05**, tiene una superficie de **441m²** y le es aplicable la zonificación **HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda de 150 m², sin contar indivisos)**, además, se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

¹ *Iniciativa de Decreto por el cual se Reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, respecto del Inmueble Ubicado en Anatole France 82, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. Pág. 4*

Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-167-2023

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	033_139_05		
Dirección			
Calle y Número:	ANATOLE FRANCE 82		
Colonia:	POLANCO III SECCION		
Código Postal:	11560		
Superficie del Predio:	2,870.00 m ²	<p>2008 © ciudadmx, seduvi</p> <p>Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". 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.</p>			



Predio seleccionado: Anatole France 82, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

Zonificación							
Uso del Suelo:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre:	M2 mín. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tercer de Uso	4	-/-	30	150		1237	0
Normas por Ordenación:							
Actuación:							
mf de la Norma	Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.						

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) Debido a la dinámica urbana de la Ciudad de México sus habitantes se ven en la necesidad de ocupar el suelo urbano y desarrollar actividades con usos distintos a los originalmente previstos (...) donde se ubica el predio involucrado en esta iniciativa, presenta condiciones urbanas que la han vuelto un polo atractor de actividades diversas de aprovechamiento social y turístico (...)"²

"(...) la Colonia Polanco, tiene las condiciones urbanas, de infraestructura y de comunicación para promover proyectos de máxima calidad ligados al servicio de hospedaje, además de que existe la demanda de dichos servicios para aprovechar las condiciones descritas (...) tiene asignado el uso HM (Habitacional Mixto) y HS (Habitacional con servicios) en las vialidades principales y en algunas manzanas ubicadas al sur, y al pertenecer a las áreas de conservación patrimonial, implica que existe la infraestructura, equipamiento y condiciones necesarias para desarrollar proyectos que permitan el aprovechamiento y reutilización de inmuebles hoy subutilizados, para abastecer de servicios y comercios complementarios a los corredores de las avenidas Ejército Nacional, Masaryk y Campos Eliseos (...)"³

² Ibidem, pág. 7

³ Ibidem, págs. 7, 9 y 10



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-167-2023

"(...) los usos del suelo aun siendo amplios, están delimitados a sectores y condiciones muy definidas (...) con la intención de mantener concentradas algunas actividades que actualmente representan parte de la diversificación y recategorización de usos, ya que en el caso del hospedaje, las modalidades se han extendido ofreciendo alternativas más amigables con el uso habitacional y promoviendo la inversión económica, el turismo de bajo impacto y el empleo formal (...)"⁴

"(...) la imagen del proyecto está basada en los criterios de conservación patrimonial que establece la normatividad en la materia y esto permitirá tener un producto arquitectónico de valor urbano que refuerce y aporte a la consolidación de la zona con este valor histórico y patrimonial (...)"⁵

No obstante, la propuesta planteada y su justificación son inexactas y contrarias a la Imagen Objetiva y las Estrategias de Desarrollo Urbano del PPDU-Polanco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de junio de 2014, que establece lo siguiente:

*"(...) El objetivo fundamental del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco es **preservar, proteger y mejorar la habitabilidad** y la calidad de vida de la colonia, cuya función **dominante seguirá siendo la habitacional, armonizándola con las funciones económicas terciarias hoy existentes** en ella y con la presencia de la población flotante (itinerante) de empleados y usuarios que atraen. Para lograr esta meta general, es necesario combinar diversos procesos de gestión pública y acción privada orientados a concretar los siguientes objetivos particulares:*

(...)

***Regular y controlar los índices de ocupación del suelo, las alturas (...); evitar: (...)** que se desplace el uso residencial característico de la zona; que se agraven los niveles de saturación vial (...).*

(...)

***Fomentar la conservación de la imagen urbana** característica de la colonia, **promoviendo el respeto y la consolidación de los paramentos que actualmente presentan un alto grado de desigualdad de alturas, intensidades de construcción y en usos del suelo (...)"**⁶*

Lo anterior bajo las siguientes Estrategias de Desarrollo Urbano:

"(...) Polanco es un área urbana totalmente consolidada. Debido a su localización, su estructura urbana, su conectividad (...) representan factores significativos para la valorización de la zona y el constante incremento de las rentas del suelo, que se han apropiado a costa de la trasgresión de la planeación, la modificación aleatoria de los usos de suelo, la sustitución del uso habitacional por el económico (...) lo cual lleva al desplazamiento de la población residente, la disminución de la eficiencia de la estructura vial (...) la saturación y deterioro de otras infraestructuras como la de agua y drenaje, la contaminación ambiental, y el cambio de la fisonomía urbana que ha sido distintiva de la zona.

⁴ *Ibidem*, pág. 12

⁵ *Ibidem*, pág. 72

⁶ Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU-Polanco), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de junio de 2014, pág. 67
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-167-2023

Los usos de suelo comerciales, de oficinas y servicios, sobre todo turísticos y gastronómicos, concentrados excesivamente en determinadas vialidades, así como la elevada intensidad de construcción de algunos inmuebles que no está de acuerdo con las características del entorno y la capacidad de las vialidades existentes, son determinantes fundamentales de esos efectos negativos (...).⁷

En particular, el PPDU-Polanco plantea una Estrategia Demográfica basada en la **recuperación de la función habitacional mediante la restricción y el control del establecimiento de nuevas actividades terciarias**, a efecto de mantener un bajo nivel del incremento de la población flotante de empleados y usuarios. Así mismo, determina una **Estrategia de Estructura Urbana**, que parte de la premisa de que, si bien la estructura urbana de Polanco está actualmente fragmentada, derivado de la proliferación y localización dispersa de los usos de suelo no habitacionales (bares, antros, entre otros) y la laxitud de la normatividad correspondiente, dicha estructura está organizada y **se propone mantenerse así a partir de la determinación de, entre otros, los siguientes elementos:**

- **Corredores de escala metropolitana y servicio a la ciudad:** se extienden a lo largo de Paseo de la Reforma, desde Mariano Escobedo hasta la Fuente de Petróleos, y del Blvd. Ávila Camacho desde la Fuente de Petróleos hasta el límite de Polanco al nor-poniente en Av. Ejército Nacional. **Sus funciones son y seguirán siendo heterogéneas: hotelería de gran turismo, recreación y gastronomía sobre la calle Campos Elíseos (zona hotelera)**, comercio y servicios, oficinas, el Conservatorio Nacional de Música, etc., cuyos usuarios no son residentes de Polanco.
- **Corredores terciarios interiores: ubicados sobre la mayor parte de Av. Presidente Masaryk, Av. Newton, Av. Horacio entre Arquímedes y Mariano Escobedo, Av. Homero entre Periférico y Moliere, y entre Periférico y Moliere, y entre Arquímedes y Mariano Escobedo, sobre Emilio Castelar, y sobre Campos Elíseos frente a la zona hotelera.** Estos corredores interiores de **comercio, restaurantes y servicios**, atienden a residentes y visitantes, **la tendencia es hacia su consolidación**, en combinación con vivienda y oficinas, pero **restringida respecto a actividades de alto impacto como bares y discotecas.**⁸

De lo referido se advierte que la zonificación asignada por el PPDU-Polanco al predio ubicado en Anatole France número 82 (Habitacional con Comercio, 4 niveles máximos de construcción y 30% de área libre), resulta congruente para la consecución de su Imagen Objetivo y sus Estrategias de Desarrollo Urbano, ya que de conformidad con el Diagnóstico referido en el citado Programa, el predio citado se ubica en la denominada Zona F, conocida como "Polanquito", la cual cuenta con una fuerte presencia de usos comerciales y de servicios y donde la actividad vecinal ha sufrido el

⁷ PPDU-Polanco, pág. 69.

⁸ PPDU-Polanco, págs. 69 y 70



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-167-2023

mayor desplazamiento, en consecuencia, a efecto de reconocer la consolidación comercial de la zona y restringir su incremento, así como incentivar la permanencia del uso habitacional, el citado Programa determinó ubicarlo dentro de los elementos denominados corredores terciarios interiores (Calle Campos Elíseos frente a la zona hotelera) y asignarle un uso de suelo Habitacional con Comercio en Planta Baja (vivienda plurifamiliar con comercio en planta baja y en la mayor parte de Av. Presidente Masaryk), en donde los usos de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y hotel se encuentran **prohibidos**, ya que uno de los objetivos establecidos en los corredores terciarios es restringir las actividades de alto impacto como bares.⁹

Ahora bien, respecto al argumento de que la zona donde se ubica el predio cuenta con condiciones urbanas para desarrollar el proyecto, es importante señalar que si bien el PDDU-Polanco reconoce que es una zona con dotación completa de infraestructura y servicios, lo cierto es que esta es obsoleta como en la mayor parte de la ciudad, por lo que propone dentro de sus estrategias su renovación y mantenimiento periódico, aunado a que la alta demanda de estos servicios han acercado la zona a los umbrales de sustentabilidad en estos servicios, haciendo necesaria la mitigación y restricción del crecimiento de estos factores,¹⁰ es decir, se reitera la necesidad de la contención de la creación de nuevos usos comerciales.¹¹ Adicionalmente, el Programa dispone que si bien la infraestructura vial es suficiente para el funcionamiento interno, lo cierto es que resulta insuficiente para el tránsito proveniente de o con destino a otras áreas de la metrópoli,¹² como es el caso de la población no residente que atraería el uso comercial y de hotel de la iniciativa propuesta.

Además, como ya se refirió en párrafos anteriores, la zona en la que se ubica Anatole France 82, es considerada un corredor terciario interior, con características distintas a la zona colindante reconocida y considerada como un corredor de escala metropolitana y servicio a la ciudad (Campos Eliseos), cuya función es y seguirá siendo heterogénea con hotelería de gran turismo, de recreación y oferta gastronómica, y cuyos usuarios no son residentes de Polanco,¹³ de ahí que a los predios ubicados en dicha zona se les haya asignado la zonificación Habitacional con Servicios (dirigida a reconocer y satisfacer la demanda de servicios especializados, que obedecen a requerimientos de índole regional en áreas muy específicas, perfectamente identificadas y en las cuales se detectó poca intensidad de uso habitacional, y por ello se permite una amplia diversificación de usos del suelo).¹⁴

4. Cabe destacar, que existe una discrepancia en la Iniciativa Ciudadana, ya que solicita se agregue el uso de suelo de Hotel y servicios complementarios al mismo en la zonificación HC (Habitacional con Comercio en planta baja), no obstante dentro dicha redacción refiere que los usos específicos de los locales comerciales que se incluyan como servicios complementarios al hotel, serán

⁹ PDDU-Polanco, pág. 51.

¹⁰ PDDU-Polanco, pág. 78

¹¹ PDDU-Polanco, pág. 71.

¹² Ídem.

¹³ PDDU-Polanco, pág. 70

¹⁴ PDDU-Polanco, pág. 75



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-167-2023

únicamente los usos permitidos en la Tabla de Usos del Suelo asignado por el presente decreto, correspondientes a la zonificación Habitacional con Servicios, es decir, con dicha pretensión no solo se estaría autorizando el uso de hotel sino todos aquellos usos que contempla como permitidos el uso de suelo Habitacional con Servicios, usos que se encuentran destinados para ejercerse en corredores de escala metropolitana y servicio a la ciudad (lo cuales tiene la capacidad de contener los impactos que generan).

Al respecto, como se ha mencionado reiteradamente, la iniciativa plantea el desarrollo de un hotel con **usos complementarios**, lo que esto genera incertidumbre respecto a los giros que podrían operar en el inmueble, que podrían ser tan diversos como servicios de bajo impacto, comercio, oficinas e incluso servicios de impacto vecinal o zonal, los cuales impactarían negativamente en la zona que, como se analizó en párrafos precedentes, es predominantemente habitacional, siendo que en dicha iniciativa, al menos se considera la existencia de un restaurante en planta baja y una terraza bar sin que en la iniciativa se plantee cómo se pretende insertar un proyecto con características de usos mixtos y giros de impacto, para evitar afectaciones a las viviendas colindantes y al entorno urbano.

5. Por cuanto hace a los impactos generados por la ejecución del proyecto pretendido, la iniciativa indica la realización de algunas medidas que implementarán para no generar un impacto muy considerable, ya que señala que contarán con sistemas ahorradores de agua, de captación y reúso de agua pluvial, de tratamiento y reúso de agua residual, de ahorro de energía; siendo que dichas medidas no son más que requisitos normativos para la ejecución de cualquier proyecto constructivo.

Lo anterior hace evidente que de aprobarse la iniciativa objeto de análisis se estaría planificando de manera desarticulada, ya que la característica del proyecto propuesto en nada converge con la Imagen Objetivo y las Estrategias de Desarrollo Urbano planteadas para su consecución, sino más bien se contraponen a las mismas, por lo que se estaría privilegiando el interés privado sobre el público.

6. Finalmente, resulta importante señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano; siendo obligatoria su exacta observancia. Así entonces, el PPDU-Polanco, actualmente aplicable en la alcaldía Miguel Hidalgo, dispone la aplicación de la Norma General de Ordenación 4, Áreas de Conservación Patrimonial, caracterizándolos como perímetros donde le aplican normas y restricciones específicas con el fin de salvaguardar, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico, y como se mencionó previamente el inmueble objeto de análisis se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que actualmente no se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

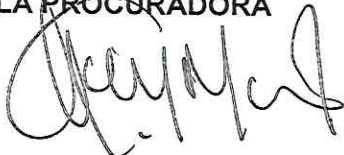


Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-167-2023

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**



MARIANA BOY TAMBORRELL



MAEL JARCA BE JAGÓ