



Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-035-2024

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/0665/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 6 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE RUBÉN DARÍO No. 38, COLONIA POLANCO V 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:

*"... que se permita el uso de servicios de hospedaje tipo suites, local comercial y restaurante en planta baja y Roof Garden, con 63 unidades en una altura máxima de 9 niveles, 25% de área libre y 2,260.32 m² de superficie máxima de construcción permitiendo el reciclamiento de inmuebles con uso de oficinas, actualmente en desuso derivado del cambio de paradigma en el modo de trabajo a causa de la pandemia por SARS-CoV-2 (COVID-19), sumando a la aceleración económica de la capital a través del Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México 2022-2024 al reconvertir oficinas a servicios de hospedaje tipo suites, local comercial y restaurante en planta baja y Roof Garden,..."*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 para la Colonia Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, se constató que el predio materia del presente estudio, tiene la cuenta catastral 029_164_35, y le corresponde la zonificación H/4/30/250 (Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, 4 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y 250 m² mínima de vivienda), por lo que al tratarse de un predio con superficie de 372 m², se le permite lo siguiente:

¹ *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Rubén Darío número 38, colonia Polanco V Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, pág. 7.*

SECRETARÍA DE GOBIERNO
AJUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-035-2024

Información General

Cuenta Catastral 029_164_35
Dirección
Calle y Número: RUBEN DARIO 38
Colonia: POLANCO V SECCION
Código Postal: 11580
Superficie del Predio: 372 m2

"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.

Ubicación del Predio



2008 © ciudadmx, seduvi
Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre:	M2-min. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	4	-"-	30	250		1043	0

Normas por Ordenación:

Actuación

Inf. de la Norma Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

Particulares

- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para la Fusión de dos o más predios con diferente zonificación
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para el Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para Subdivisión de Predios
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para la Vía Pública
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para Ampliación de construcciones existentes
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para el Estudio de Impacto Urbano
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para la Captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para el Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para Zonificación Habitacional
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para Predios con Frente a Rubén Darío
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas.
- Inf. de la Norma Norma de Ordenación Particular para Usos Prohibidos

Sitios Patrimoniales

	Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
Inf. de la Norma	Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-035-2024

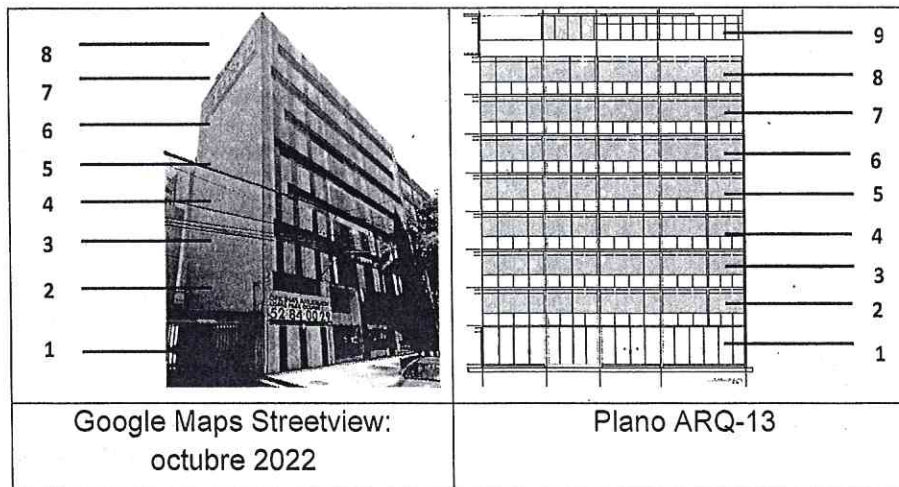


3. Derivado de lo anterior, se realizó un análisis integral comparando los usos y superficies propuestas en la memoria descriptiva adjunta al proyecto objeto de la presente opinión, respecto a la condición actual del predio señalado en el Visto bueno de Seguridad y Operación presentado por el promovente, de acuerdo con el texto de la iniciativa de mérito el inmueble es preexistente desde el año 1990, por lo que se plasma dicho análisis en la siguiente tabla:

ELEMENTOS	MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO PRETENDIDO	VISTO BUENO DE SEGURIDAD Y OPERACIÓN 3442/09
Zonificación	USOS MIXTOS/9/25	H
Uso	Servicios de Hospedaje, Comercial, Restaurante y Roof Garden	Oficinas Administrativas
Superficie del terreno	382.80 m ²	382.80 m ²
Niveles	9	8 (7 niveles construidos)
Superficie área libre	94.95 (24.8%)	76.40 m ² (20 %)
Superficie de desplante	287.85 (75.2%)	382.80
Superficie total de construcción	2260.32 m ²	2690.90 m ²
Cajones de estacionamiento	0	40

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-035-2024

Aunado a lo anterior, tal y como se señaló en la tabla anterior, en el Visto Bueno de Seguridad y Operación presentado se describe que dicho inmueble cuenta con 7 niveles de altura; sin embargo, de la consulta realizada en la herramienta multitemporal de la plataforma digital Google Maps, se identificó que el inmueble preexistente cuenta actualmente con 8 niveles de altura, así como en el plano con clave ARQ-13 se identifica que al proyecto con un número de 9 niveles, de los cuales los primeros 8 coinciden con las características del predio en comento, mientras que el último nivel con Roof Garden sería de nueva edificación, tal como se platea a continuación:



4. Por otra parte, de acuerdo a las características actuales del inmueble referido en el Visto Bueno de Seguridad y Operación, y en consideración a lo señalado en la iniciativa objeto de la presente opinión, las actividades de oficina se encuentran en desuso, por lo que se tomara en cuenta el uso de suelo permitido en la zonificación aplicable actual la cual es Habitacional, así mismo, en el proyecto de la iniciativa se hace una descripción de un total de 148 huéspedes, 32 personas de servicio, 125 comensales que en su conjunto da un total de 305 usuarios, mismos datos utilizados para realizar un análisis de los posibles impactos urbanos que derivarían de la operación del proyecto propuesto respecto al uso de suelo para oficinas y habitacional.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-035-2024

Tipología	Dotación ²	Área en m ²	Total de usuarios	Total de litros al día	Residuos generados por usuario ³
Hotel	300 l/huésped/día	1,565.61	148	44,400	158.508
Restaurante	12 l/comida/día	347.95	125	1,500	133.875
Comercial	6 l/m ² /día	54.41	32	326.46	34.272
Total (propuesta)	-	1967.97	305	46,226.46	326.655
Habitacional (uso permitido)	150l/hab/día	2,690.90	40	6000	42.84
Oficinas (uso ejercido)	50l/persona/día	2,690.90	446.6	22,330	477.44

5. Así pues considerando lo descrito en los párrafos anteriores, se tiene que el texto de la iniciativa que se opina menciona que se trata de un proyecto preexistente de 8 niveles, en el que se planea llevar a cabo una ampliación del número de niveles a 9, para servicios de Hospedaje, Comercial, Restaurante y Roof Garden, sin embargo, en el Visto Bueno de Seguridad y Operación presentado se describe que dicho inmueble cuenta con 7 niveles de altura.

Tomando en cuenta lo anteriores párrafos y sus respectivos análisis realizados, en caso de otorgarse el cambio de uso de suelo para hotel, local comercial, restaurante y Roof Garden, se incrementaría el consumo de agua, así como la generación de residuos sólidos en comparación a si el uso fuese de oficinas, por ende los impactos urbanos son mayores, para la colonia Polanco.



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



Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-035-2024

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