

INMOBILIARIA SAN EDUARDO SA DE CV

Ciudad de México, a 25 de mayo de 2022

DIPUTADO HÉCTOR DÍAZ
POLANCPRESIDENTE DE LA
MESA DIRECTIVA CONGRESO DE
LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA

PRESENTE

*R/ Copia Limpia
Copia Original
de identificación
USB*

COORDINACIÓN DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS



0000457

FOLIO: _____

FECHA: _____

HORA: _____

RECIBIÓ: _____

*27/5/22
15:25 Hrs.
Lamy*

Gonzalo Fermín Madrazo Bolívar, apoderado legal de la empresa denominada “Inmobiliaria San Eduardo, S.A. de C.V. “, según Testimonio del Instrumento número 81,356 de fecha 27 de abril de 2018, otorgado ante la fe del Lic. Erik Namur Campesino, Notario 94 de la Ciudad de México, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en la calle Juan Vázquez de Mella número 525, colonia Polanco I Sección, Alcaldía de Miguel Hidalgo, Código Postal 11510, de ésta Ciudad de México, ante Usted de la manera más respetuosa me permito presentar la documentación relacionada, con la INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA **“DECRETO DE REFORMA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA ALCALDÍA DE 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, CON BASE EN LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 34 BIS, FRACCIÓN III DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO”**, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

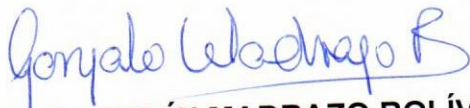
Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar original los siguientes documentos:

INMOBILIARIA SAN EDUARDO SA DE CV

- Carta de Ingreso de la Iniciativa Ciudadana de Decreto.
- Proyecto de Iniciativa Ciudadana de Decreto.
- Memoria y Anteproyecto.
- Reporte Fotográfico.
- Copia de la Credencial para Votar a favor de Gonzalo Fermín Madrazo Bolívar.
- Testimonio de la Escritura número 45,904, de fecha 26 de diciembre de 1964, otorgada ante la Fe del Notario Público número 18 de la Ciudad de México, en la que consta la constitución de Inmobiliaria San Eduardo, S.A., así como la aportación a la sociedad del inmueble conocido como Hacienda de los Morales ubicado en la calle Juan Vázquez de Mella número 525, colonia Polanco I Sección, Alcaldía de Miguel Hidalgo, Código Postal 11510, de ésta Ciudad de México.
- Testimonio del Instrumento número 81,356 otorgado ante la Fe del Notario Público 94 de la Ciudad de México, en el que consta el poder otorgado en favor de Gonzalo Fermín Madrazo Bolívar.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con No. de Folio 243/2018, de fecha 7 de mayo de 2018.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 11145-151ESGU21D.

Sin otro particular y agradeciendo de antemano su tiempo y consideración, quedo en espera de su apreciable respuesta.

Atentamente



GONZALO FERMÍN MADRAZO BOLÍVAR
APODERADOLEGAL DE INMOBILIARIA
SAN EDUARDO S.A. DE C.V.

A) INICIATIVA CIUDADANA (Primer etapa)

I. Denominación del decreto propuesto.
“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, con base en lo estipulado en el artículo 34 Bis, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano,”

II. Objetivo del Decreto Propuesto.
Con esta Iniciativa se pretende ser congruente con el Programa Parcial Polanco y modificarlo respecto al inmueble ubicado en Juan Vázquez de Mella número 525, colonia Polanco I sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, debido a que la realidad ocasionada por el transcurso del tiempo ha generado la invasión de comercios y servicios en detrimento del uso habitacional, por lo que el Programa se planteó al momento de su formulación como un mecanismo que favoreciera el incremento del uso habitacional de la Ciudad de México.

Con la limitante establecida en el Programa de construir viviendas con mínimo de superficie de 150 m² y por el alto valor catastral de los predios ubicados dentro de la demarcación del Programa, repercute en forma significativa en el valor de adquisición de cada vivienda.

Es por ello que con esta propuesta se sugiere la reactivación económica de la zona mediante la construcción de viviendas con una superficie mínima de 75 metros cuadrados, lo que permitirá que más personas puedan adquirir un bien inmueble a un menor costo y formar un patrimonio familiar.

Por otra parte, la zona donde está ubicada la Hacienda es un polo de desarrollo económico debido a que concentra diversos negocios y oficinas, por lo tanto, al tener la posibilidad de contar con un servicio de hotel es un medio de reactivación económica de la zona y disminuye el desplazamiento de las personas.

III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone.
Con esta propuesta no se solicita más densidad, ni disminuir el área libre y se respeta la densidad máxima de construcción.

Esta propuesta de modificación se debe a que conforme la zonificación vigente está permitido construir vivienda con una superficie mínima de 150 m², lo que representa un costo elevado tanto para construir como para que las personas puedan adquirir un inmueble en una zona céntrica dotada de servicios, rodeada de comercios y con infraestructura vial.

Por el contrario con la propuesta se podrían construir viviendas de 75 m², lo que lleva implícito un menor costo de construcción y en consecuencia, un menor costo para que

las personas puedan adquirir un patrimonio inmobiliario, lo que permitiría contar con un respaldo financiero a un precio asequible, además de disminuir tiempos de traslado al contar con un inmueble con una inmejorable ubicación.

Otro aspecto que debe considerarse es que el inmueble ubicado en Juan Vázquez de Mella número 525, fue construido a principios del Siglo XVII, los propietarios de este inmueble han procurado siempre su conservación, por lo que se ha preservado su valor histórico, motivo por el que están catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia el Casco de la Hacienda, El Molino y el puente de piedra,.

Esta característica patrimonial limita de cierta forma lo que se puede construir debido a que esta parte catalogada está construida en uno o dos niveles y por su valor se considera conveniente conservar lo construido sin construir encima de estas zonas aunque esté permitido construir 5 niveles.

Es por ello que con la finalidad de poder construir respetando el área libre y la superficie máxima permitida de construcción se sugiere que la modificación del Programa permita un nivel adicional que compense lo que no se quiere construir encima de la parte catalogada para su debida conservación, respetando el área libre y la superficie máxima de construcción.

También se debe tener presente que en este predio opera un restaurante y salones de fiestas con una antigüedad de 60 años que proporcionan a sus comensales una atención y una oferta gastronómica de alto nivel, con una larga tradición de servicio y por ser un inmueble catalogado, tiene permitido conforma al Programa, la operación de Suites. En este aspecto se propone cambiar el uso de suites por el de Hotel, con la intención de tener la posibilidad de construir un hotel que respete y refleje el entorno histórico del inmueble y se constituya como un atractivo turístico que sólo puede proporcionar un inmueble con valor histórico como lo es La Hacienda de los Morales.

IV. Programa que se pretende modificar y texto específico.

El 6 de junio de 2014 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la entonces Delegación Miguel Hidalgo.

En este Programa establece que en el predio ubicado en la calle Juan Vázquez de Mella número 525, colonia Polanco I sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11510, le aplica la zonificación HS/5/40/150 lo que significa que es Habitacional con servicios, 5 niveles permitidos, 40 % de área libre y vivienda con mínimo de 150 metros cuadrados

Actualmente opera Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, oficinas, estacionamiento privado y tienda de artesanías con base en zonificación vigente; También opera Cantina, Cabaret y Salones de Fiestas que pueden operar porque cuentan con licencia desde el año 1967.

Todos estos establecimientos funcionan en inmueble construido con diferentes niveles, desde uno sólo hasta 4 niveles sobre el nivel de banquetea.

También está permitido Suites y Viviendas pero no están en funcionamiento.

Conforme a la zonificación vigente están permitidos todos los usos en cinco niveles sobre el nivel de banqueta, incluido el uso habitacional, respecto del cual la superficie mínima por vivienda conforme al Programa es de 150 metros cuadrados.

También está permitido el uso de Suites debido a que el inmueble está catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia por ser un inmueble con valor histórico, construido a principios del siglo XVIII.

El estacionamiento está permitido que sea subterráneo.

- V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riego que motivan la aprobación del programa a modificar y sobre la pertinencia de modificar el Programa referido.

Desde mediados del siglo pasado, cuando se urbanizó el espacio conformado por las diferentes secciones de Polanco, se planeó como zona que privilegiaba el uso habitacional. Sin embargo con el transcurso del tiempo se fue transformando

Al predio donde se ubica la Hacienda de los Morales, desde el año 1967 se le ha dado un uso preponderantemente comercial ocupado como sede de diversos establecimientos mercantiles sin destinar los espacios para usos habitacionales.

Es por ello que 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.

- VI. Datos que motivan la iniciativa del decreto.

El Programa Parcial Polanco en su apartado 4.3. Zonificación y Distribución de Usos de Suelo, en su apartado Habitacional con Servicios (HS) precisa que ocupan 12.4 hectáreas aproximadamente y representan el 3.52% de la superficie total del Programa, dirigida esta zonificación a reconocer y satisfacer la demanda de servicios especializados y en las cuales se detectó poca intensidad de uso habitacional

En el apartado 4.4.3. Normas de Ordenación Particulares precisa Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y señala que en la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje de área libre en relación con la superficie total del terreno.

En el caso específico de Juan Vázquez de Mella tiene permitidos 5 niveles y 40 % de área libre, sin embargo no toma en cuenta el tamaño del terreno ya que ocupa una superficie de 14,917.67 m², por lo que es uno de los pocos terrenos con esa

magnitud, por su característica patrimonial de inmueble con valor histórico, es lo que permite proponer esta modificación al programa en los términos que se ha expuesto de que se permita un nivel adicional de 5 a 6 niveles, superficie mínima por vivienda y cambio de uso de suites por es de hotel, respetando el área libre permitida y la superficie máxima de construcción con un mejor aprovechamiento del terreno.

En el rubro Norma de Ordenación Particular para el número de viviendas permitidas y superficie mínima de vivienda estipula que el número de viviendas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles permitidos, del área libre, así como de la superficie mínima de vivienda que se determinan en cada zonificación en el plano E-3. En dicho plano estipula que para el inmueble ubicado en Juan Vázquez de Mella le aplica superficie mínima por vivienda de 150 m², sin embargo el terreno que ocupa la Hacienda es de 14,917.67 m², por lo que es uno de los pocos terrenos con esa magnitud y cuenta con característica patrimonial de inmueble con valor histórico, lo que permite proponer esta modificación al programa en los términos que se ha expuesto de que se permita un nivel adicional de 5 a 6 niveles, superficie mínima por vivienda y cambio de uso de suites por es de hotel, respetando el área libre permitida y la superficie máxima de construcción con un mejor aprovechamiento del terreno.

VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto. Con la expedición de la Constitución Política de la Ciudad de México se establecen los principios rectores de la vida en esta Ciudad, estipulando principios básicos entre los que se encuentran los siguientes:

E. Derecho a la vivienda

1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

C. Regulación del suelo

b) Se promoverá el uso equitativo y eficiente del suelo urbano, privilegiando la vivienda,

6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, con la opinión de las alcaldías.

Los principios de transparencia y

E. Vivienda

1. La vivienda es un componente esencial del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria y del bienestar de las personas y las familias.

Esta Constitución reconoce la producción social y privada de vivienda.

2. Las autoridades establecerán una política habitacional acorde con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso del suelo, a fin de garantizar a sus habitantes el derecho a la vivienda adecuada que favorezca la integración social.

Para ello:

- b) Determinarán la ubicación, densidad y normas de construcción para el desarrollo de vivienda, en colaboración con los organismos federales y locales y con los promotores privados y sociales, con base en las políticas de suelo urbano y reservas territoriales;
- d) Asegurarán que las políticas en la materia contemplen la vivienda nueva terminada, la progresiva, el mejoramiento y consolidación de viviendas en proceso, así como el mantenimiento, rehabilitación y adaptación para personas con discapacidad, de las viviendas y unidades habitacionales que lo requieran.
- g) Establecerán mecanismos que promuevan la vivienda de arrendamiento pública, social y privada; y

VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos (Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano), y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trata., 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.

En apego a la Constitución Política de la Ciudad de México, el artículo 34 Bis, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, consigna el derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos que tiene cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley.

Este contexto normativo permite la formulación de la presente Iniciativa conforme a los siguientes parámetros:

Ubicación del Predio:	Juan Vázquez de Mella 525 colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.
Superficie de terreno	14,917.67 m2
Zonificación	HS/5/40/150 Habitacional con servicios, 5 niveles, 40 % de área libre mínima, vivienda de 150 m2 mínimo.
Área libre:	40%
Superficie máxima de construcción	44,753.01 m2 sobre nivel de banquetta.
Característica patrimonial	Inmueble catalogado por lo que está permitido el uso de suites.

Propuesta de reforma

Superficie de terreno	14,917.67 m2
Zonificación	HS/6/40/75 Habitacional con servicios, 6 niveles, 40 % de área libre mínima, vivienda de 75 m2 mínimo.
Área libre:	40%
Superficie máxima de construcción	44,753.01 m2 sobre nivel de banquetta.
Característica patrimonial	Inmueble catalogado por lo que está permitido el uso de suites.

Por lo tanto la Iniciativa comprende respetar el área libre exigida en la zonificación, así como la superficie máxima de construcción, aumentar los niveles de 5 a 6 para preservar el Casco de la Hacienda el Molino y el Puente de Piedra por ser inmuebles con valor histórico catalogados por INAH, la superficie mínima por vivienda se modifica a 75 m2, el uso permitido de suites se modifica por hotel.

IX. Texto normativo propuesto:

Primero.- El Programa Parcial Polanco de la Alcaldía Miguel Hidalgo estipula respecto al inmueble identificado como Juan Vázquez de Mella 525, colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, identificado catastralmente con el número de cuenta 033 257 02 0009 que le aplica la zonificación HS/5/40/150 (Habitacional con servicios, 5 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) Superficie máxima de construcción 44,753.01 m2, vivienda mínima 150 m2.

Segundo.- Se modifica el Programa Parcial Polanco de la Alcaldía Miguel Hidalgo respecto del inmueble ubicado en Juan Vázquez de Mella 525, colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, identificado catastralmente con el número de cuenta 033 257 02 0009 para que se aplique a este predio la zonificación HS/6/40/75 (Habitacional con servicios, 6 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) Superficie máxima de construcción 44,753.01 m2, vivienda mínima 75 m2 sin considerar indivisos.

Tercero.- El mismo Programa estipula como usos permitidos el de Suites por ser un inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Cuarto.- Se permite en este predio el cambio de uso de suelo de suites por el uso de hotel.

Transitorios

Primero.- El presente Acuerdo entra en vigor al día siguiente de su publicación.

- X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto. Propuesta formulada el 24 de mayo de 2022 por el Lic. Gonzalo Madrazo Bolívar representante legal de Inmobiliaria San Eduardo, S.A. de C.V., empresa propietaria del inmueble ubicado en Juan Vázquez de Mella 525, colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.
- XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y
- XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.

B) EXPEDIENTE TÉCNICO – LEGAL (PRIMER ETAPA)

- I. Escritura Pública de Propiedad del Inmueble.
- II. Proyecto arquitectónico.
- III. Memoria Arquitectónica del Proyecto.

B) Inciso III TABLAS DE ÁREAS Y NIVELES

a) CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NOMBRE DEL PROYECTO: HACIENDA DE LOS MORALES			
Planta (nivel)	Uso de suelo por nivel	Localización	Total m2
Sótano 5	Estacionamiento	B.N.B.	6,500.00
Sótano 4	Estacionamiento	B.N.B.	6,500.00
Sótano 3	Estacionamiento	B.N.B.	6,500.00
Sótano 2	Estacionamiento	B.N.B.	6,500.00
Sótano 1	Estacionamiento	B.N.B.	6,500.00
Planta Baja	Vivienda, Hotel y usos actuales en operación (salones, restaurante, bar, cantina, oficinas, tienda y estacionamiento)	S.N.B.	8,950.60

Nivel 1	Vivienda, Hotel y usos actuales en operación (salones, restaurante, bar, cantina, oficinas, tienda y estacionamiento)	S.N.B.	8,950.60
Nivel 2	Vivienda, Suites	S.N.B.	6,712.00
Nivel 3	Vivienda, Suites	S.N.B.	6,712.00
Nivel 4	Vivienda, Suites	S.N.B.	6,712.00
Nivel 5	Vivienda, Suites	S.N.B.	6,712.00

a) RESUMEN DE ÁREAS				
RESUMEN				
CONCEPTO	Zonificación vigente		Propuesta	
	Total m2	%	Total m2	%
Sup. de terreno (m2)	14,917.67	100 %	14,917.67	100 %
Desplante (m2)	8,950.60	60 %	8,950.60	60 %
Área libre (m2)	5,967.07	40 %	5,967.07	40 %
Superficie de construcción S.N.B. (m2)	44,753.00		44,749.20	
Superficie de construcción B.N.B. (m2) Uso Estacionamiento	32,500.00		32,500.00	
Superficie total de construcción (m2)	77,253.00		77,249.20	
Número de niveles	5 S.N.B. Y 5 B.N.B.		6 S.N.B. Y 5 B.N.B.	
Cajones de estacionamiento	1,087		1,087	



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Atentamente

Lic. Gonzalo Madrazo Bolívar
Representante de Inmobiliaria San
Eduardo S.A: de C.V.