



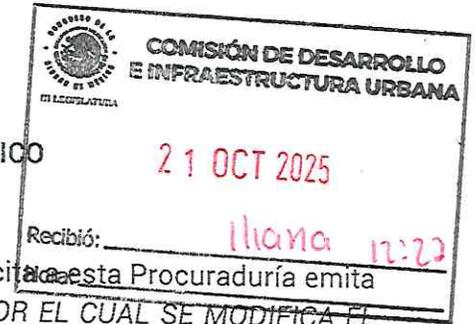
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

ACUSE DE RECIBO

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE



Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDEIU/202/2025**, a través del cual solicito que 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 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 6 DE JUNIO DE 2014, RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE MONTE ELBRUZ NÚMERO 140, COLONIA POLANCO II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, para permitir los usos de HOTEL EN 1,303.14 m² Y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN 104.04 m² en la zonificación HS 6/30/150"**.

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

1. La iniciativa tiene como objetivo establecer modificaciones, con el propósito de autorizar lo siguiente:

"(...) HOTEL EN 1,303.14 m² Y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN 104.04 m² en la zonificación HS 6/30/150. El proyecto constará de 6 niveles sobre el nivel medio de banqueta, semisótano, 3 niveles de sótano y cuarto técnico; con una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 1,186.00 m² y con una superficie bajo nivel medio de banqueta de 1.123.03 m² de los cuales 221.18 m² son habitables, teniendo una superficie total de construcción de 2.309.03 m². Asimismo, el proyecto proporcionará un área libre de 105.08 m² equivalentes al 34.97% y un área de desplante de 195.39 m² equivalentes al 65.03% (...)"

2. Al respecto, derivado de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México

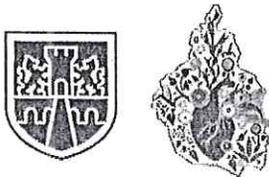
¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Monte Elbruz número 140, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, p. 4.

Página 1



2025
Año de
La Mujer





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025

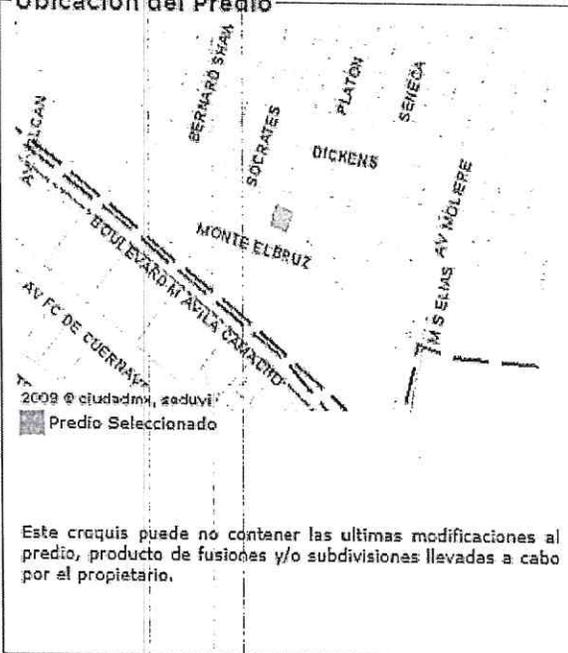
(METRÓPOLIS-CiudadMX), el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral **035_044_06** y le es aplicable la zonificación **H/6/30/150** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda 150 m²).

Información General

Cuenta Catastral: 035_044_06
Dirección:
Calle y Número: MONTE ELBRUZ 140
Colonia: POLANCO II SECCION
Código Postal: 11000
Superficie del Predio: 315 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



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

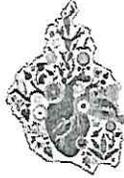
Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M ² min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	6	-m-	30	150		1326	0

Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

Página 2

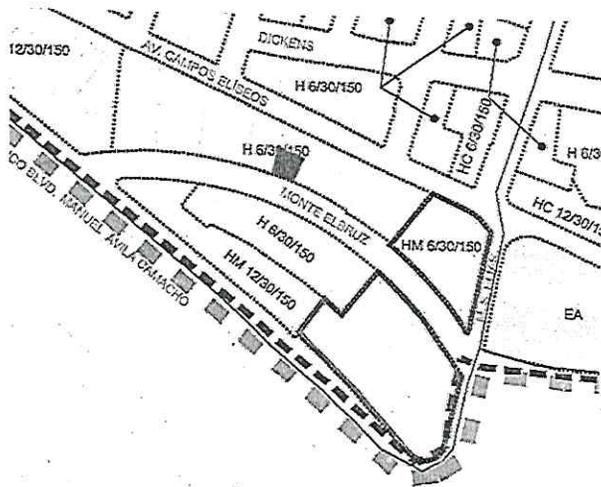




PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025



Predio seleccionado: Calle Monte Elbrus número 140, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
POLANCO

ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

- SUELO URBANO**
- H HABITACIONAL
 - HC HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
 - HS HABITACIONAL CON SERVICIOS
 - HM HABITACIONAL MIXTO
 - E EQUIPAMIENTO
 - EA ESPACIO ABIERTO

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", Alcaldía Miguel Hidalgo.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO		H	HC	HM	CB	E	EA	AV
		Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
Servicios de hospedaje	Hoteles							
	Moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes.							
Servicios de alimentos y bebidas en general	Salones de baile y peñas.							
	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.							

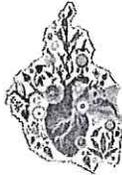
Uso Permitido
 Uso Prohibido

- NOTAS:**
- Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
 - Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.
 - La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano existentes.

Fuente: Tabla de Usos del Suelo páginas 73 y 74 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, vigente para la, Alcaldía Miguel Hidalgo.

Página 3





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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025

3. Así mismo, es necesario señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación de Miguel Hidalgo, vigente para 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, misma que le aplica al inmueble objeto del presente análisis ubicándose dentro de un polígono de Área de Conservación Patrimonial.
4. La Iniciativa objeto del presente estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) es posible modificar las restricciones normativas con base en los efectos actuales y los sucesos futuros de los que se tiene cierto nivel de certeza, como el Mundial de Fútbol 2026, que seguramente provocará una gran atracción de visitantes nacionales e internacionales a la Ciudad de México (...)"²

"(...) las actividades de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas tienen un alto nivel de resiliencia y adaptación ante las etapas de incertidumbre, proveyendo alternativas factibles para evitar caídas drásticas en la dinámica económica. Tan solo en 2018, la participación del sector de la economía integrado por hoteles y restaurantes contribuyó 2.1% del Valor Agregado Censal Bruto total de la Alcaldía Miguel Hidalgo; hacia el año 2023 éste representó el 1.8% (...)"³

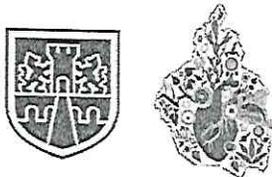
"(...) el área de estudio tiene muy alto nivel de oferta de alojamientos de este tipo, con más de 120 alojamientos en un radio de 500 m alrededor del predio; la modificación planteada en la presente Iniciativa, tiene la ventaja de proveer servicios de hospedaje en un esquema tradicional y formal, siguiendo los procedimientos determinados para tal fin."⁴

² Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Monte Elbruz número 140, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, p. 15

³ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Monte Elbruz número 140, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, p. 16

⁴ Ídem.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025

"(...) el proyecto propuesto en la presente Iniciativa, no contribuirá significativamente al deterioro de la calidad del aire, pues la conectividad del transporte público que se ha logrado en la zona de estudio, tenderá a reducir el uso de vehículos particulares; asimismo, el hotel con servicio de restaurante con venta de bebidas alcohólicas cumplirá con los máximos estándares de manejo y disposición de residuos sólidos para prevenir la contaminación del suelo."⁵

"(...) la operación del proyecto generará un incremento en la demanda de agua, no obstante, se propone mitigar dicho impacto mediante la reducción de consumo de agua potable para las actividades estrictamente necesarias, mientras que el resto de la demanda, se solventará con agua tratada, generando un ahorro diario de 1,979.74 l/día; adicionalmente se contempla el uso de muebles y aditamentos ahorradores de agua. (...) se conservarán las áreas libres; adicionalmente se implementará un sistema de captación de agua pluvial y se tratará el 100% de las aguas negras."⁶

"(...) el eventual impacto del proyecto en la dinámica demográfica será equilibrado por el desarrollo de proyectos habitacionales recientes promovidos en la zona. Este razonamiento se basa en que la mixtura de usos compatibles en el territorio, genera efectos deseables, pues potencia el aprovechamiento del equipamiento e infraestructura disponibles; en contraposición a los usos monofuncionales, que desincentivan la convivencia y la diversidad."⁷

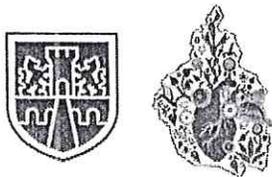
"Para resolver las deficiencias en la infraestructura señaladas en los apartados previos, el proyecto plantea (...) la instalación de equipos ahorradores de agua, como lo son: inodoros, lavabos, lavaderos, regaderas y fregaderos, (...) un sistema alternativo de captación de aguas pluviales, las cuales se aprovecharán para el lavado de autos, limpieza de vialidades peatonales y vehiculares, así como para el funcionamiento de inodoros y del sistema contra incendios. (...) la operación de una cisterna de agua con el fin de reducir el impacto en la red; (...) un sistema de captación y conducción que prevé la separación de las aguas residuales de las pluviales o tratadas; asimismo, se tratará el 100% de aguas negras, (...) la infraestructura

⁵ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Monte Elbruz número 140, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, p. 17

⁶ Ídem

⁷ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Monte Elbruz número 140, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, p. 18





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025

de energía eléctrica, el diseño cumplirá con la norma de ahorro de energía NOM-007-ENER vigente. Así como la NOM-025-STPS de niveles de iluminación (...)"⁸

"(...) al identificar una recurrencia de encharcamientos con un riesgo de muy bajo a medio, en zonas cercanas al proyecto. (...), el proyecto propone un tanque de tormentas que ayuda a reducir la afectación por lluvias. Esta medida es relevante, ya que el índice de peligro por lluvia extrema a nivel de AGEB para el 2025 es alto y podría causar puntos de fricción vehicular."⁹

"(...) la existencia de fugas e incendios causados por conexiones inadecuadas, acumulación de gas y derrames de hidrocarburos, fenómenos que son atribuidos a actividades antropogénicas. (...) el proyecto contempla un área de basura confinada y personal de mantenimiento, lo que ayuda a reducir el riesgo derivado de condiciones insalubres, plagas y contaminación."¹⁰

"(...) el proyecto buscará cumplir con las Normas Técnicas del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil para mitigar los riesgos por explosión, incendios, contaminación, vulnerabilidad física del inmueble ante hundimientos y sismos. Del mismo modo, cumplirá con la Norma Ambiental NADF-024-AMBT-2013 para la correcta disposición y manejo de los residuos generados en el inmueble para evitar la proliferación de focos de infección o plagas."¹¹

5. La iniciativa propuesta se contrapone a la Imagen Objetivo y Estrategia de Desarrollo Urbano planteadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, vigente en Miguel Hidalgo (PPDU-Polanco), por los siguientes razonamientos.

La Imagen Objetivo del PPDU-Miguel Hidalgo, establece que la función dominante es habitacional, la cual, debe armonizarse con las funciones económicas terciarias actuales y con la presencia de la población itinerante que atrae, teniendo como objetivos particulares, entre otros; *"(...) Preservar el carácter habitacional dominante de la colonia Polanco, limitando estrictamente el crecimiento*

⁸ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Monte Elbruz número 140, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, p. 21

⁹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Monte Elbruz número 140, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, p. 22

¹⁰ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en calle Monte Elbruz número 140, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, p. 23

¹¹ Ídem



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025

de las actividades económicas que se desarrollan en ella, a la dimensión y localización prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco vigente. Conservar el uso habitacional en las zonas de mayor incidencia de los usos terciarios, así como los equipamientos privados o públicos relacionados con este uso (...).¹²

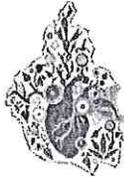
La iniciativa objeto del presente análisis, propone un cambio en la zonificación establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, (PPDU Polanco), es decir, de Habitacional (H), a Habitacional con Servicios (HS), sin modificar el número de niveles, área libre ni densidad de vivienda, así como permitir los usos de suelo de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, lo anterior bajo el argumento de que *"En el contexto de la Copa Mundial de la FIFA 2026 la pertinencia del proyecto se ve reforzada, ya que la ciudad enfrentará un incremento temporal pero considerable en la movilidad turística y corporativa. La localización estratégica del predio y las características de su entorno permitirán absorber parte de esta demanda, sin generar grandes afectaciones en términos habitacionales, sociales, ambientales y de infraestructura. No obstante, no es viable conforme al PPDU Polanco, toda vez que, aunque cumple con el área libre y desplante que permitiría la zonificación solicitada, incumple la superficie máxima de construcción, ya que dicha superficie existente en el predio correspondiente a 1,413.18 m², lo que excede en 145.206 m² los 1,261.97 m² de superficie máxima de construcción que permitiría la zonificación solicitada; es decir, existe una incongruencia entre lo que permitiría la zonificación solicitada con la construcción preexistente.*

Por su parte, el apartado III. Estrategia de Desarrollo Urbano del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" en la Delegación Miguel Hidalgo, vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, señala que *"La recuperación de la habitabilidad, la armonización de las funciones urbanas, la conservación de la fisonomía urbana, la reconstrucción de las condiciones de movilidad en y desde la zona, son objetivos básicos de la estrategia de este programa, la cual está soportada en principio por una propuesta de estructura urbana que se orienta a controlar los usos del suelo no habitacionales, tratando de armonizar la función habitacional con la función económica".¹³*

¹² Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" en la Delegación Miguel Hidalgo, vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo (PPDU-Polanco), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de junio de 2014, pág. 67.

¹³ Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" en la Delegación Miguel Hidalgo, vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo (PPDU-Polanco), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de junio de 2014, pág. 69.





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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025

6. Ahora bien, del análisis de los impactos respecto a la generación de residuos y el consumo de agua, para el uso de suelo existente (habitacional) y el pretendido por la iniciativa (habitacional con servicios) para modificar el uso del suelo del predio ubicado en calle **Monte Elbruz número 140, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, resulta que habría un aumento de 3.99 veces más consumo de agua y 7.38 veces más generación de residuos en comparación con la zonificación vigente, conforme a lo siguiente:
- a) De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, al predio objeto de análisis le corresponde la zonificación **H/6/30/150**.
 - b) Cuenta con 300.47 m² de superficie de terreno, por lo que, conforme a la zonificación aplicable, se permiten hasta 8 viviendas.¹⁴
 - c) Conforme a la información de la iniciativa, el proyecto contempla para el uso del hotel 35 suites, por lo que considerando un 65.9%¹⁵ de ocupación hotelera, se tiene que se estiman 23 suites ocupadas, adicionalmente se consideran 2 huéspedes por habitación, por lo que se estiman 46 huéspedes.
 - d) Conforme la información de la iniciativa, el proyecto contempla para el uso del restaurante con venta de bebidas alcohólicas una superficie de 104.04 m², por lo que se consideran 1.4 comensales por m²¹⁶, con lo que se estiman 146 comensales.
 - e) Conforme la zonificación aplicable, se permite la construcción de 8 viviendas, por lo que considerando el promedio de habitantes por vivienda para la Ciudad de México¹⁷ correspondiente a 3.3 habitantes/vivienda, se estiman 26 habitantes.
 - f) Para determinar el consumo de agua se considera una dotación de 150 l/hab/día¹⁸ para uso habitacional; 300 l/huesp/día¹⁹ para el uso de hotel y 12 l/hab/día²⁰ para el uso de restaurante; mientras que para la generación de residuos se consideran la generación per cápita 1.071 kg/hab/día²¹.

¹⁴ Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 829/2017, de fecha 05 de septiembre de 2017.

¹⁵ El turismo en la Ciudad de México. boletín estadístico julio 2025. Secretaría de Turismo de la Ciudad de México, 2025.

¹⁶ Norma técnica complementaria para proyecto arquitectónico. Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, 08 de febrero de 2011.

¹⁷ Panorama Sociodemográfico de Ciudad de México, Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI, 2021.

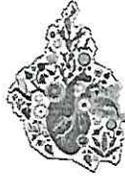
¹⁸ Norma técnica complementaria para proyecto arquitectónico. Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, 08 de febrero de 2011.

¹⁹ Ídem

²⁰ Íbidem

²¹ Inventario de residuos sólidos de la Ciudad de México 2023. SEDEMA, 2023.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025

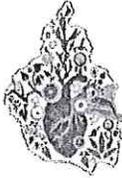
Consumo de agua y generación de residuos sólidos			
	Zonificación	Iniciativa (Proyecto)	
		Hotel	Restaurante
Viviendas/ suites/ m ²	8	23	104.04
Habitantes/ huéspedes/ comensales*	= # viv * \bar{x} hab/viv	= # suites * \bar{x} huésped /habit	= m ² * # de comensales
	Promedio (\bar{x}): 3.3 hab/viv	2 huesp/habit	1.4 comensal/m ²
	26	46	146
Consumo de agua	= # de hab / huésped / comensal * dotación		
	Dotación: 150 lt/hab/día	300 lt/huesp/día	12 lt/comensal/día
	3,900	13,800	1,752
Generación de residuos	= # de hab / huésped / comensal * generacion per cápita		
	Generación per cápita (kg/hab/día): 1.071		
	27.85	49.27	156.37

De la tabla anterior se obtiene que:

- En las 8 viviendas permitidas por la zonificación actualmente aplicable, habitarían 26 personas, las cuales consumirían 3,900 litros de agua diarios y generarían 27.85 kilogramos de basura al día.
- Conforme los usos de suelo de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, indicados en la iniciativa de decreto, habría 46 huéspedes y 146 comensales, los cuales consumirían 15,552 litros de agua diarios y generarían 205.63 kilogramos de basura al día.

Comparativa Zonificación PPDU Polanco vs proyecto iniciativa				
	Zonificación	Iniciativa (proyecto)		Incremento = impactos generados por la iniciativa (proyecto)/ impactos generados por la zonificación aplicable
		Hotel	Restaurante	
Habitantes/ huéspedes/ comensales*	26	46	146	
Consumo de Agua (lt/hab/día)	3,900	13,800	1,752	3.99
		Total	15,552	
Generación de Residuos (kg/hab/día)	27.85	49.27	156.37	7.38
		Total	205.63	





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025

- **Basado en los cálculos detallados en la tabla anterior, que comparan el impacto ambiental bajo la zonificación actual (H 6/30/150) contra la iniciativa que pretende los usos de hotel y restaurante, se evidencia un incremento alarmante: el proyecto propuesto generaría 3.99 veces más consumo de agua** (pasando de 3,900 litros diarios por habitantes a un total de 15,552 litros diarios por huéspedes/comensales) **y 7.38 veces más generación de residuos sólidos** (elevándose de 27.85 kg diarios por habitantes a 205.63 kg por huéspedes/comensales), lo que resalta la necesidad urgente de evaluar sus consecuencias sostenibles.
7. Por otro lado, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco vigente, en el apartado VIII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN, numeral 8.3. Instrumentos de Fomentos, número 3., denominado Cambio de Uso del Suelo, establece: "(...) No podrán realizarse cambios de uso del suelo, sino hasta que se lleve a cabo la siguiente revisión y se apruebe un nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, como lo establezca la LDUDF. Por lo cual, no podrán tramitarse ni aprobarse cambios al presente Programa Parcial en términos del Artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Asimismo, no podrán realizarse homologaciones de usos del suelo conforme a los lineamientos establecidos en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (...)"²², por lo que el predio de interés, al encontrarse dentro de la poligonal de aplicación del referido programa, no es susceptible de la aplicación de algún cambio de uso de suelo, aunado a que la Norma de Ordenación Particular para Zonificación Habitacional del referido Programa establece que "(...) Quedan prohibidos todos los usos del suelo distintos al habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar en la zonificación Habitacional "H", en cualquier superficie, excepto en: a) Los inmuebles que legalmente hayan acreditado algún Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y que a la fecha, continúen vigentes, b) Los usos del suelo permitidos en inmuebles catalogados, que se indican en la Norma de Ordenación Particular, correspondiente (...); y que conforme a la definición de la zonificación Habitacional (H), se establece que "(...) está dirigida a preservar y consolidar el uso habitacional de la zona, constituido por viviendas tanto unifamiliares como plurifamiliares (...)"²³, por lo anterior, los usos de suelo que pretende la iniciativa analizada, correspondientes a hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, no contribuyen a la preservación de la zonificación puramente habitacional.

²² Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" en la Delegación Miguel Hidalgo, vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo (PPDU-Polanco), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de junio de 2014, págs. 112 y 113.

²³ Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" en la Delegación Miguel Hidalgo, vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo (PPDU-Polanco), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de junio de 2014, pág. 87.

Página 10





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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

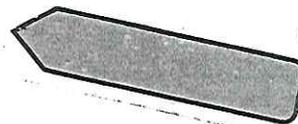
Ciudad de México a 17 de octubre de 2025
PAOT-05-300/100-483-2025

8. Finalmente, y en atención a lo anteriormente expuesto, se concluye que los cambios de uso de suelo planteados en la iniciativa de decreto exceden los consumos de agua y la generación de residuos establecidos por la zonificación secundaria vigente. Por lo tanto, la modificación a la zonificación HS 6/30/150, así como la incorporación de los usos de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, prevista en la iniciativa ciudadana de reforma al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, correspondiente al predio ubicado en calle Monte Elbruz número 140, colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, resulta inviable en los términos planteados.

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, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 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 se determina DESFAVORABLE la solicitud de iniciativa ciudadana.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIÉTNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO



Página 11

SAPR/JARC/JSR/ALN



