

AUSE

00000949

Ciudad de México, a 21 de marzo de 2018.

DIP. LEONEL LUNA ESTRADA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
GOBIERNO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA
DEL DISTRITO FEDERAL
P R E S E N T E.

		COMISIÓN DE GOBIERNO
23 MAR. 2018		
Recibió:	JRM	
Hora:	11:05	

PAOT-05-300/100-037-2018

Me refiero a su oficio **ALDF/VIL/CG/ST/413/2018**, recibido en esta Procuraduría el pasado 1° de marzo de 2018, a través del cual, solicita la opinión respecto de la iniciativa ciudadana con proyecto de decreto, por el que se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, por cuanto hace a la zonificación de uso de suelo del predio ubicado en la calle de Galileo número 307, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo.

Al respecto, me permito comunicarle las siguientes observaciones a la iniciativa de reforma señalada:

El planteamiento de la pertenencia de la modificación del Programa por la "(...) *urgente necesidad de reubicar los servicios educativos que hoy brinda el Colegio Romera dentro del inmueble localizado en el número 720 de la calle Homero (...) hacia un inmueble que ya se utiliza [Galileo 307 como oficinas con servicio de capacitación, biblioteca, hemeroteca y Ludoteca] del Colegio Romera, institución educativa privada que opera desde el año 1975, en la Colonia Polanco (...)*", contiene elementos insuficientes para justificar la modificación pretendida, pues omite valorar los siguientes razonamientos:

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco establece dentro de los planteamientos de su Imagen Objetivo el "(...) *Preservar el carácter habitacional dominante de la Colonia Polanco, limitando estrictamente el crecimiento 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 (...)*".¹

Lo anterior se ve plasmado dentro de las Estrategias de Desarrollo Urbano del citado Programa en donde, dentro de las estrategias relacionadas con la estructura urbana y de Equipamiento y Servicios se establece lo siguiente:

"(...) En el diagnóstico de la colonia (Plano D-3: Diagnóstico Integrado), se reconocen distintas zonas en las que se combinan diversos usos de suelo, pero que son definidas a partir del uso principal que es mayoritaria en ella y se mantendrá como tal, y que están contempladas por usos secundarios definidos como aquellas que compiten con, o complementan, el uso principal, en cualquiera de las zonas en cuestión.

(...)

Áreas habitacionales unifamiliares: se identifican tres áreas: la primera se extiende desde la Av. Ferrocarril de Cuernavaca, hasta la (sic) Arquimedes, entre Av. Ejército Nacional y Av. Presidente Masaryk (...)

(...)

¹ Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación 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

Modelim 202, Piso 3,
Col. Roma Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 11000

La estructura urbana de Polanco está actualmente fragmentada, por lo que en la estrategia se parte del reconocimiento de este hecho y de los impactos negativos que ocasiona, los cuales son originados por la proliferación y localización dispersa de usos de suelo no habitacionales, algunos de ellos de alto impacto y nocivos a la habitabilidad de la zona (bares, antros, discotecas, etc.); y la laxitud en la aplicación de la normatividad correspondiente. Por ello, se adoptan las siguientes líneas de acción para contrarrestar dichos efectos a mediano plazo:

Restricción y control del crecimiento de los usos de suelo distintos al habitacional, en las zonas utilizadas por la población de la metrópoli no residente, y desaparición paulatina de los usos abiertamente nocivos a la calidad de vida de la población residente.

(...)

Disminución de la desintegración de las funciones en el territorio, promoviendo la articulación de su localización (...)

3.3.1. Usos del suelo

Las principales estrategias en términos de regulación de los usos de suelo son:

Proteger el uso del suelo habitacional unifamiliar en las áreas donde este uso es el principal dominante.

Permitir solamente usos del suelo compatibles con su carácter, en los inmuebles que forman parte del listado de "Inmuebles con valor Urbanístico y Arquitectónico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente y del Listado de Inmuebles Afectados al Patrimonio Cultural Urbano de la Colonia Polanco (...) como su uso original o vivienda unifamiliar, u oficinas y comercios de muy bajo impacto como el cultural.

(...)

3.5 Equipamiento y Servicios

(...) Polanco no es una zona con vocación para la concentración de equipamiento urbano público. Sus habitantes resuelven sus necesidades básicas en establecimientos o instituciones privadas ubicadas dentro y fuera de la zona. No existe por tanto un déficit en los subsistemas conocidos y por ello no se requiere una estrategia específica. Abundan los servicios educativos prestados, los que por su extensión se estructuran el territorio de la zona y contribuyen a su reconocimiento, por lo cual se les considera como hitos o nodos significativos en la propuesta de Estructura Urbana (...).

En este sentido, la Imagen Objetivo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco es clara en establecer que uno de los objetivos es preservar el carácter habitacional en las zonas en donde dicho uso es preponderante (como es el caso de la zona en la que se ubica el predio objeto de la solicitud de modificación²) y limitar el crecimiento de la actividad económica (incluyendo el equipamiento privado) a la dimensión y localización previstas en el citado Programa (como es el caso de los hitos y nodos establecidos en el mismo Programa, formados en las zonas en donde se reconocen las actividades distintas a la habitacional que venían imperando en las mismas³), puesto que se busca frenar el desorden que se ha generado en uso de suelo por la especulación económica propia de la zona.

No es óbice a lo anterior que el promovente de la modificación haya argumentado que con la modificación de la zonificación a Equipamiento en donde se permite el uso de escuela no se busca expandir la matrícula escolar que

² Plano D-3: Diagnóstico Integrado, anexo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, pág. 134

³ Idem



genere un impacto en la zona (principalmente vehicular), pues únicamente se reubicaría el uso que se venía ejerciendo en el predio ubicado en Homero 270; sin embargo, el hecho de establecer una zonificación con esas características, rompería con el esquema urbano de la zona, establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Polanco, pues no se justificaría la necesidad de contar con nuevos centros educativos, en la colonia, pues como se desprende del punto "3.5 Equipamiento y Servicios", la colonia Polanco, no es una zona con vocación para la concentración de equipamiento urbano público y por tanto no hay déficit los servicios educativos, pues los mismo abundan en la zona.

Se estima además, que no es suficiente razón para la modificación del Programa, el hecho que el solicitante señale que "(...) traería como lógica consecuencia un impacto negativo en su calidad de vida y la de sus familiares, además de impactos en su economía dado el desplazamiento hacia otras escuelas del rumbo (...)" ya que "(...) La oferta educativa de mi representada atiende fundamentalmente a la población en edad escolar que reside en la colonia Polanco (...)"; pues dichas situaciones, no pueden estar por encima de interés general, esto es, que se pasen por alto, las estrategias previstas por el Programa Parcial que nos ocupa, pues se han definido de forma clara las zonificaciones y usos del suelo, para proteger el carácter habitacional de la colonia.

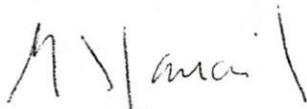
Tampoco es suficiente el hecho de que el solicitante refiera que con motivo del aprovechamiento de usos distintos al habitacional (oficinas con servicios de capacitación, biblioteca, hemeroteca y ludoteca), en el predio al que se le pretende modificar la zonificación prevista por el Programa Parcial, pues no se acredita que los mismos se encuentren regularizados, esto es, que se cuente con un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, lo cual tampoco implicaría que se modificara el Programa que nos ocupa, pues únicamente, se estarían reconociendo esos usos.

Por último, le informo que el cambio de uso de suelo previsto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no constituye un instrumento legal para regularizar usos del suelo que se ejerzan en los predios, sino al contrario, tiene como fin, realizar la modificación del Programa de Desarrollo Urbano, para que se puedan ejercer los usos o zonificaciones solicitadas; por lo que, el hecho de determinar factible el cambio implicaría regularizar usos ejercidos en contravención a los programas de desarrollo urbano que deben ser sancionados.

En razón de lo anterior, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL PROCURADOR



LIC. MIGUEL ÁNGEL CANCINO AGUILAR

C.C.P. LIC. LUIS G. SÁNCHEZ CABALLERO RIGALT, SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL.- PRESENTE



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial
de la Ciudad de México

Medellín 202, Piso 3,
Cej. Roma Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5285 0790, ext. 11000