



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



Amuse

Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0100-2024



DIP. MARIA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio CCDMX/III/CDIU/0279/2023, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada *DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO, DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO"*, PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NÚMERO 1873 TOMO I; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE ARISTÓTELES NO. 127, COLONIA POLANCO IV 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 objeto:

"(...) el objetivo de la Modificación al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo", es aplicar la zonificación HM4/30/150 Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m² superficie mínima de vivienda sin contar indivisos, lo que permitiría instalar los usos de restaurante y comercio y/o servicios básicos permitidos por la zonificación Habitacional Mixto del PPDU Polanco, el número de niveles y superficie máxima de construcción permitida, área libre y niveles, son elementos con los cuales el inmueble se adapta al contexto e imagen urbana propuesto por el Programa Parcial. (...)"

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG-CDMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 033_111_14, con una superficie de 459 m² y le es aplicable la zonificación H/4/30/150, (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y 150 m² de superficie mínima por vivienda).

¹ *Iniciativa ciudadana para el predio ubicado en Aristóteles 127 Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, pág. 7.*

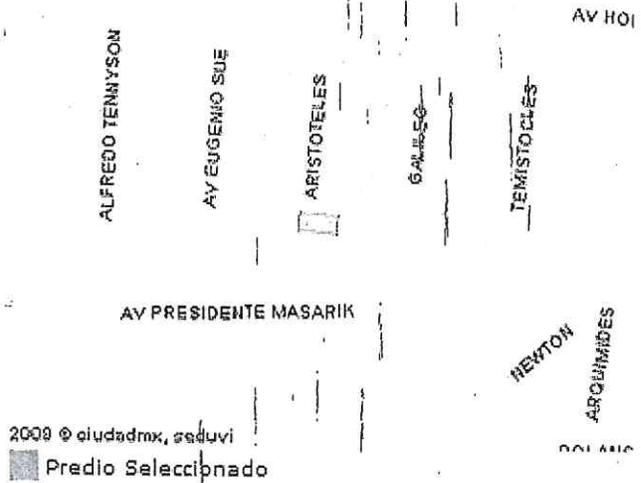
dl

Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0100-2024

Información General

Cuenta Catastral: 033_111_14
Dirección:
Calle y Número: ARISTOTELES 127
Colonia: POLANCO IV SECCION
Código Postal: 11550
Superficie del Predio: 459 m2

Ubicación del Predio



"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.

2020 © 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:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	4	-*	30	150		1286	0

3. Al respecto, de conformidad con las documentales presentadas para el cambio de uso de suelo, específicamente de la memoria descriptiva del proyecto, se desprende que en el predio objeto del presente análisis se encuentra un inmueble preexistente con las siguientes características:

"(...) Se trata de un inmueble construido con un programa arquitectónico propio de casa habitación, con una antigüedad aproximada de 65 años, la cual consta de tres niveles (P.B. + 2) y actualmente se encuentra desocupada (...)"



Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0100-2024

De conformidad con las escrituras proporcionadas, el inmueble actual cuenta con: **445.00 m² de SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

El nivel 1 se conforma por:

"(...) un jardín al frente, estudio, recibidor, sala, comedor y cocina, así como cochera techada, un toilet, bodega y un patio en la parte posterior, con una superficie construida de 225.38 m², de los cuales 26.60m² corresponden a la cochera (...)"

Así mismo, de conformidad con el "ESTUDIO HIDROSANITARIO – INICIATIVA DE DECRETO EN MATERIA DE PROGRAMAS" proporcionado por el promovente, el proyecto se constituye de la siguiente manera:

"(...) El proyecto Comercial contempla un inmueble de 3 niveles de comercio. En 3 niveles de construcción. Se encuentra emplazado en un predio de 463.00 m², y teniendo una superficie construida de 568.56 m² sobre nivel de banqueta. De la superficie total construida, se cuenta con un área de estacionamiento techado, y otra en azotea destinada a servicios de mantenimiento que no se ocupará para uso comercial, por lo que la superficie total a destinarse a uso comercial es de 485.00 m² (...)"

Por otro lado el uso que se menciona en dicho "ESTUDIO HIDROSANITARIO – INICIATIVA DE DECRETO EN MATERIA DE PROGRAMAS" que el uso destinado para el inmueble objeto del presente análisis corresponde con el uso denominado como "PLAZA COMERCIAL", como se puede apreciar en todo el documento:

"(...)"

Para este caso, el área de construcción de la plaza comercial es de 485.00m², por lo tanto:

Al ser una plaza comercial de 3 niveles de clasifica en grado de riesgo de la siguiente manera:

...

Dentro de la Plaza Comercial se tendrá un sistema alternativo de aprovechamiento pluvial con la cual se estará abasteciendo de agua pluvial filtrada a los inodoros y el lavado de autos.

Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0100-2024

Para determinar el número de usos que se tendrá de los inodoros se consideró 1 uso por ocupante al día, considerando que son 174 ocupantes de acuerdo a la tabla A-1 de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, quedando de la siguiente manera:

USOS PLAZA COMERCIAL				
MUEBLE	POB. PROY.	USOS/HAB.	USOS/MUEBLE	USOS
	OCUPANTES	USOS	USOS	TOTAL
INODOROS	174	1	174	174

En esta plaza comercial se instalarán en todos los servicios que utilicen agua potable, muebles sanitarios con sistema ahorrador para el bajo consumo de agua en cada uno.

8. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS SANITARIO Y PLUVIAL GENERADOS DENTRO DE LA PLAZA COMERCIAL.

(...)"

Imagen 1. Uso de suelo plaza comercial

Fuente: "ESTUDIO HIDROSANITARIO – INICIATIVA DE DRECRETO EN MATERIA DE PROGRAMAS", proporcionado por el promovente.

4. Respecto a los usos de suelo, el proyecto plantea:

"(...) que permitiría instalar los usos de restaurante y comercio y/o servicios básicos permitidos por la zonificación Habitacional Mixto del PPDU Polanco (...)"

Sin embargo, como ya ha sido mencionado, el uso del inmueble corresponde al de PLAZA COMERCIAL, además de que para el uso de suelo solicitado para restaurante no se especificó su tipo: restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar y/o restaurante sin venta de bebidas alcohólicas.

Por lo anterior, y de conformidad con lo establecido en la Tabla de Usos de Suelo del mencionado Programa Parcial, el uso de suelo para "Tiendas de autoservicio, plazas y/o centros comerciales, supermercados; Tiendas departamentales; y Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, discotecas y cervecerías no se encuentra permitido en la zonificación HM (Habitacional Mixto), siendo ésta la zonificación que se solicita, como se muestra a continuación:

Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0100-2024

Permitido:
Prohibido:

A Uso Permitido únicamente en los predios con frente a Av. Periferico Norte River Manuel Avila Carrasco, entre Av. Ejercito Nacional Mexicano y Juan Vazquez de Mella
B Uso Permitido solo en inmuebles catalogados
C Uso Permitido únicamente en la Zona Hotelera

*No mayores a 100 00 m² de construcción

Clasificación de los Usos del Suelo

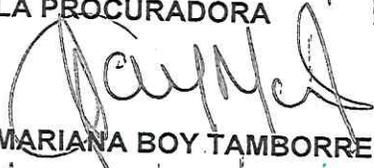
Genero	Subgenero	Hipoteca	Uso del Suelo	H	HC	HS	HM	E	EA
Comercio	Comercio al por menor	Comercio al por menor de materiales para la construcción	Ferretarias, chapisterías, material eléctrico, vidrierías, Maestranías						
			Tiendas de autoservicio, plazas y centros comerciales, supermercados, Tiendas de artesanías						
		Servicios de alimentos y bebidas en general	Salones de baile y penas, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante bar, discotecas, cervecerías						

Imagen 2. TABLA DE USOS DE SUELO.
Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco"

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/JARC/LBE/JCML

