



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

*Ana*

|  |  |
|--|--|
|  | <b>PRESIDENCIA DE LA<br/>MESA DIRECTIVA</b>        |
|  | <b>16 JUN. 2021</b>                                |
|  | Recibió: <u>Luis Reynoso</u><br>Hora: <u>11:40</u> |



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 14 de junio de 2021.  
PAOT-05-300/100-054-2021

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
PRESENTE

Me refiero al oficio **MDSPTA/CSP/2937/2021**, recibido en esta Procuraduría el 26 de mayo del presente año, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada **"INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA POLANCO DE LA HOY ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO POR CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN EN MATERIA DE USO DE SUELO ASIGNADA PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE GALILEO NÚMERO 307, DE LAS REFERIDAS COLONIA Y ALCALDÍA, QUE TIENE NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL 033-086-27"**.

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

1. La iniciativa objeto del presente estudio, pretende realizar el cambio de uso de suelo bajos los siguientes argumentos:

El predio ubicado en Galileo número 307 de la colonia Polanco IV Sección en la delegación Miguel Hidalgo, cuenta con una superficie de 932 m<sup>2</sup>, según se desprende de los datos referentes a la cuenta catastral 033\_086\_27, con un uso actual de oficinas, según se desprende, del contenido del Plano D-1 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo y de los antecedentes que por derechos adquiridos se guardan y a los que se hace referencia en el cuerpo del presente documento.  
[...]

El inmueble ubicado en el número 307 de la colonia Polanco IV Sección en la Alcaldía Miguel Hidalgo, con la utilización hoy reconocida por el Programa Parcial antes invocado, posibilitó el uso de oficinas con servicios de centro de capacitación, biblioteca, hemeroteca y ludoteca por parte del Colegio Romera, institución educativa privada que opera desde el año mil novecientos setenta y cinco, en la colonia Polanco, es decir, el inmueble supra citado ha sido utilizado desde hace casi tres años como un establecimiento mercantil con giro de bajo impacto, en términos de lo previsto por el artículo 35 fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal  
[...]

La motivación que tiene la presente iniciativa ciudadana deriva de la urgente necesidad de reubicar los servicios educativos que brindaba el Colegio Romera dentro del inmueble localizado en el número 720 de la calle Homero de las multiferidas colonia y alcaldía, en consecuencia a la reciente desocupación del mismo, en términos del Convenio emanado del Procedimiento de Mediación [...]

Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

*l*

*[Firma]*



2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el sistema arroja que al predio localizado en Galileo 307 le corresponde un uso de suelo **Habitacional** en donde se permiten cuatro niveles de altura y un porcentaje de área libre del 30%; en lo que se refiere a la superficie del predio, la ficha desplegada indica que la superficie es de 923 m<sup>2</sup>, lo cual difiere de la que se reporta en la Iniciativa que es de 932 m<sup>2</sup>; sin embargo, existe la posibilidad de que sea un error "involuntario", ya que los números 23 y 32 pudieron haberse invertido en alguno de los dos casos.

**Información General**

Cuenta Catastral: 033\_086\_27

Dirección:

Calle y Número: GALILEO 307  
 Colonia: POLANCO IV SECCION  
 Código Postal: 11550  
 Superficie del Predio: 923 m<sup>2</sup>

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN. NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS". 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.

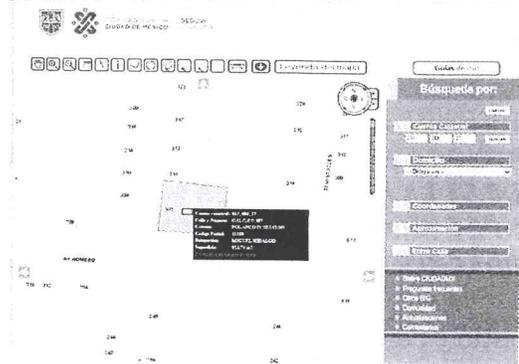
**Ubicación del Predio**

2009 © 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. Vivienda: | Densidad: | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas |
|--|----------|---------|---------------|-------------------|-----------|---|--------------------------------|
| Habitacional<br><a href="#">Ver Tabla de Uso</a> | 4        | -       | 30            | 150               |           | 2586  | 0                              |



Se revisó la condición patrimonial y el predio se localiza en un área de conservación patrimonial, sin embargo el predio NO se encuentra catalogado ni por el INAH, INBAL o SEDUVI.

Dentro de la plataforma se encuentran dos certificados únicos de zonificación del uso del Suelo correspondientes a los años 2014 y 2019 en los cuales se hace referencia que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "POLANCO", se determina que la zonificación de uso de suelo del predio de interés, corresponde a H4/30/140; es decir, un uso habitacional de 4 niveles máximo de construcción, con 30% de área libre y vivienda máxima a 150 m<sup>2</sup> para ambos años.

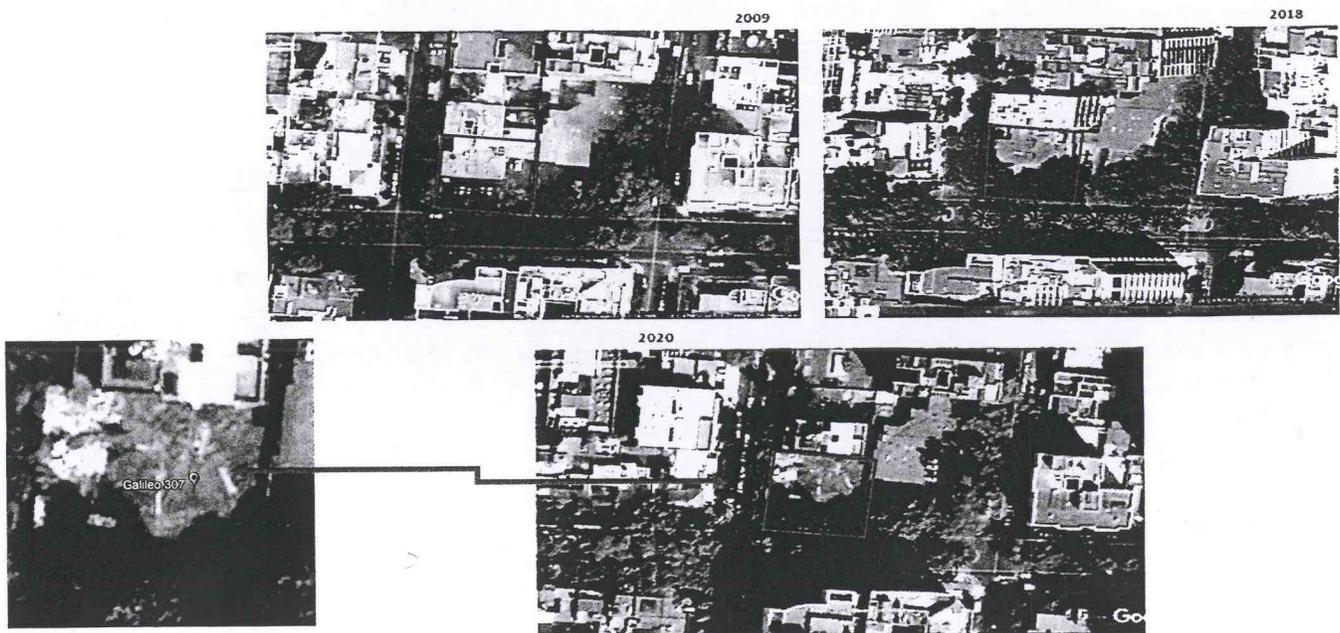




acuerdo a la Iniciativa, se menciona que el predio Galileo 307 ha formado parte de la escuela y que dentro de este sitio se tienen instalada una ludoteca, hemeroteca y biblioteca.

Con base en esta revisión, se encontró que el predio localizado en Galileo 307, colonia Polanco IV Sección se encuentra **sin ninguna construcción**; al menos en la **imagen de abril de 2020 se percibe sin construcciones**, lo cual **se contradice con la cita:** (...) *El inmueble ubicado en el número 307 de la colonia Polanco IV Sección en la Alcaldía Miguel Hidalgo, con la utilización hoy reconocida por el Programa Parcial antes invocado, posibilitó el uso de oficinas con servicios de centro de capacitación, biblioteca, hemeroteca y ludoteca por parte del Colegio Romera, institución educativa privada que opera desde el año mil novecientos setenta y cinco, en la colonia Polanco, es decir, el inmueble supra citado ha sido utilizado desde hace casi tres años como un establecimiento mercantil con giro de bajo impacto. (...) no pretende crecer en instalaciones, sino exclusivamente reubicarse hacia un inmueble que ya se utiliza, contando para ello con las autorizaciones correspondientes en materia de uso de suelo y que son objeto de la presente iniciativa.*

Por lo anterior, se decidió hacer una revisión espacio temporal y se encontró lo siguiente:

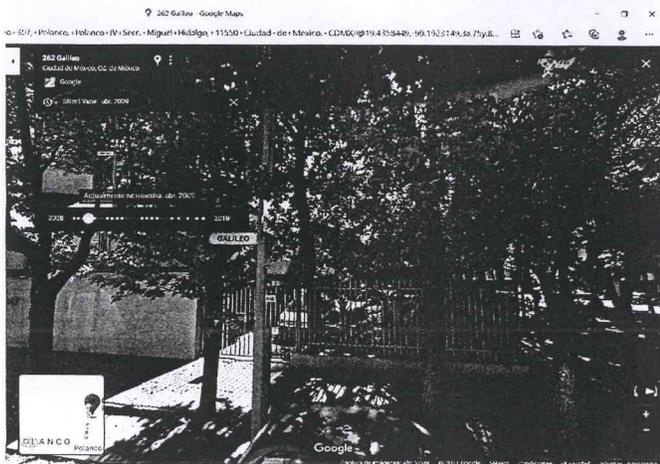
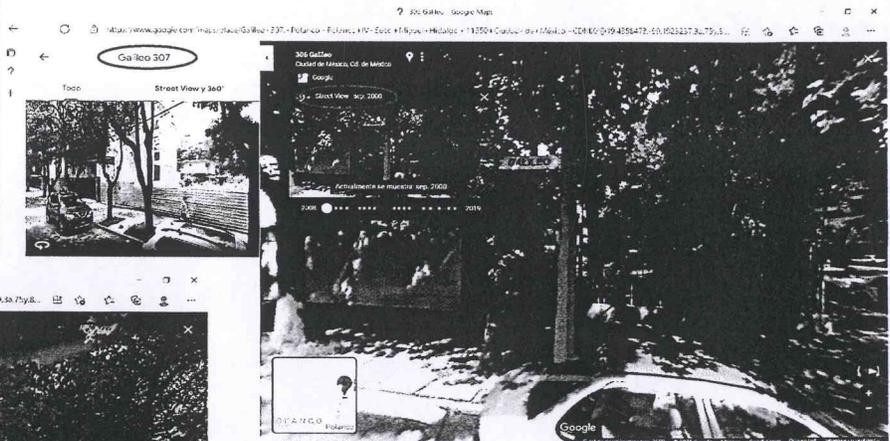


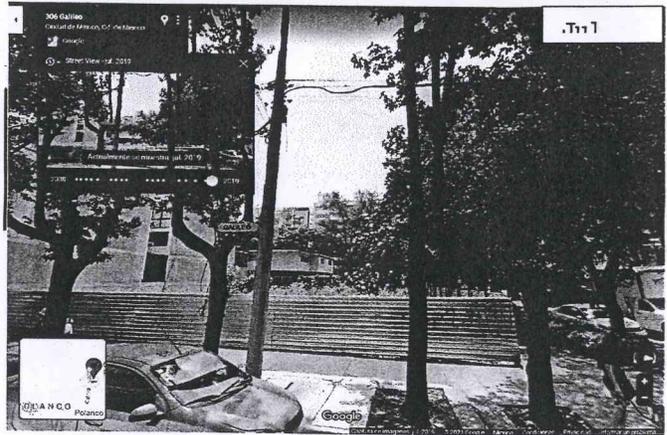
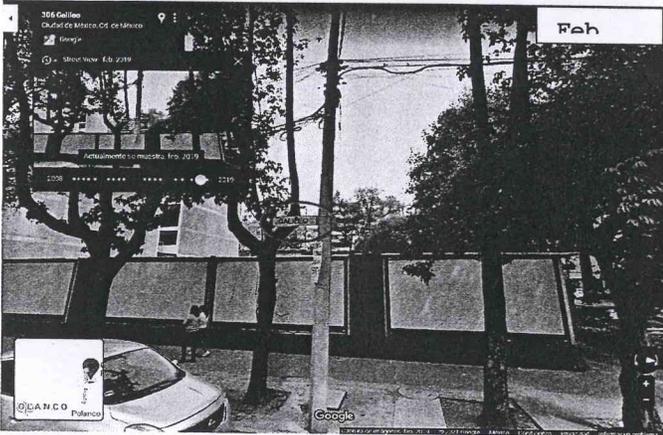
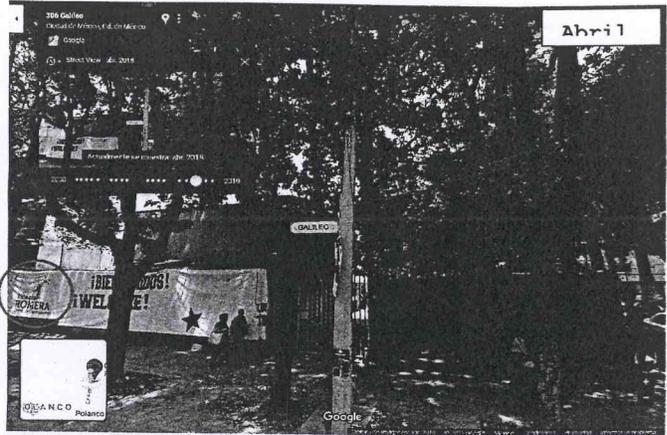
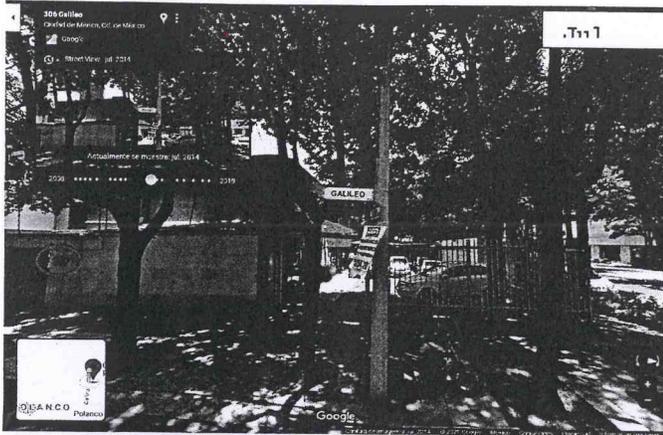
Como se observa en la figura, el predio Galileo 307 (resaltado con recuadro rojo), en 2009 y 2018 presenta una construcción con un área libre al lado; esta última se identifica porque se ven copas de árboles y en la



imagen 2009, la zona tiene autos a manera de estacionamiento. En 2020, la construcción ya no existe, lo que contradice la Iniciativa que indica que le urge mudar a los alumnos que estaban en el predio localizado sobre la Calle de Homero a estas instalaciones del predio Galileo 307 (que ya no existen al menos hasta abril de 2020, que es la fecha de la imagen). A continuación se presenta el mismo ejercicio con imágenes a nivel de piso.

En la imagen superior de fecha septiembre de 2008 y la inferior de abril de 2009. En ambas se aprecia una construcción y junto a la esquina, un espacio abierto con vegetación y autos.





El anterior análisis espacio temporal se realizó para identificar el periodo en que se **realizó la demolición de la construcción del Predio Galileo 307**, incluso se revisó el listado de los edificios registrados en la Comisión de Reconstrucción de la Ciudad de México y este predio no se encuentra con ese estatus.

Al identificar que el predio al que se le quiere cambiar el uso de suelo, **no cuenta con el inmueble que reiteradas veces se mencionó que se usaría para instalar a los alumnos del Colegio Romera y que en su lugar se encuentra un predio vacío** (al menos estaba libre de construcciones hasta abril de 2020, que es la fecha de la última imagen revisada), lo que incita a pensar cuál es la construcción real proyectada para este predio y por qué en la Iniciativa no informan sobre la demolición del inmueble que existía en el predio en comento.

Finalmente, se retoma que como se indicó en la revisión de usos de suelo, el predio se localiza en un Área de Conservación Patrimonial y aunque el predio no está catalogado en lo individual le aplica la siguiente normatividad, en la cual **para realizar la demolición del inmueble la Iniciativa debe de contar con los permisos aquí citados**, mismos que **tampoco se mencionan en el documento**.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI  
Ciudad de México

Imprimir | Cerrar

CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Nombre                           | ACP  |
| Descripción                      | Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.  |
| Catalogado                       | A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.   |
| <b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN</b> |  |
|                                  | Cualquier intervención en Área de Conservación Patrimonial deberá integrarse y enriquecer el contexto urbano y patrimonial inmediato a través de las características compositivas del proyecto, respetando los rasgos arquitectónicos del entorno, tales como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI. Y en caso de estar dentro de Zona de Monumentos Históricos deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. (De acuerdo a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.1).   |
| Demoliciones                     | Permitida. Y la sustitución del inmueble, deberá atender las recomendaciones del apartado Obra Nueva de este documento, contando con la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.   |
| Sustituciones                    | Permitida. Deberá integrar la obra nueva con el contexto urbano patrimonial, evitando elementos discordantes. Se deberá contar con los dictámenes técnicos respectivos, tanto para la demolición como para obra nueva.   |
| Modificaciones                   | Las modificaciones a fachadas principales están permitidas. Deberá integrar la propuesta y proponer elementos acordes a la zona logrando una integración con el contexto   |
| Adiciones                        | La adición de niveles, respetando la zonificación vigente indicada en los Programas de Desarrollo Urbano, está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato. La ampliación en las áreas libres está permitida siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitida, y se cumpla con el área libre establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. La colocación de elementos de herrería nueva, balcones y volados en fachada, está permitida utilizando materiales y diseño que se integren al contexto urbano patrimonial inmediato. La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo) deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.  |
| Obra Nueva                       | El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial, así como las referencias de diseño de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, como son: proporciones de maderos y vanos, utilización de materiales, colores y texturas afines al entorno patrimonial que genere un lenguaje arquitectónico contemporáneos. La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberán evitar ser discordantes en la zona, respetando las restricciones a las construcciones del Programa de Desarrollo Urbano correspondiente para cada caso. La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle. Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal, podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura. El diseño, materiales y colores de acabados de la cancelería, herrería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del contexto urbano. La altura máxima permitida por el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente estará sujeta a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. |
| Uso del Suelo                    | Los cambios o modificación de uso de suelo se permiten siempre y cuando los proyectos respeten las características del contexto patrimonial.   |

- Aunado a todo lo anterior, se considera importante mencionar que esta Procuraduría cuenta con diversas denuncias ciudadanas que se encuentran en investigación respecto al predio materia de la presente opinión, por presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), cambio de uso de suelo y ambiental (afectación de áreas verdes y arbolado).
- Finalmente, el domicilio materia de la presente opinión ya fue materia de estudio por parte de esta Procuraduría, lo cual fue solicitado mediante oficio ALDF/VIIL/CG/ST/413/2018, recibido el 1° de marzo de 2018, por el entonces Dip. Leonel Luna Estrada, Presidente de la Comisión de Gobierno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, remitiendo la iniciativa ciudadana con proyecto de decreto sobre el mismo predio y con las mismas pretensiones.

Atendiendo la solicitud, esta Procuraduría mediante oficio PAOT-05-300/100-037-2018 emitió la opinión respectiva de manera **DEFAVORABLE**, la cual puede ser consultada en la siguiente liga electrónica:  
<http://www.paot.org.mx/opinionesart42LDUDF/pdf/opinion1-2018.pdf>

Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

En razón de todo lo anterior y 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** en la iniciativa son insuficientes para justificar las modificaciones pretendidas y por lo tanto, se **determina** **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**  
**LA PROCURADORA**

**MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL**