

*Anuse*

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-069-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO  
E INFRAESTRUCTURA URBANA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
P R E S E N T E

	COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
	23 ABR 2024
Recibió:	<i>Diana</i>
Hora:	13:24

Me refiero al oficio **CCDMX/III/CDIU/0154/2024** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y REIMPRESIÓN EL 01 DE FEBRERO DE 2018 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, CON RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE CAMPOS ELÍSEOS 295, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11560, CIUDAD DE MÉXICO.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

*Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, ... para permitir el uso de "Video Bares, Boliche, Billares en superficie de 755.00 m2..."<sup>1</sup>*

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 033\_132\_11, con una superficie de 1,546 m<sup>2</sup> y le es aplicable la zonificación HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en Planta Baja, 4 niveles, 30% de área libre, una vivienda por cada 150 m<sup>2</sup>), donde los usos de suelo "video bar", "billar" y "boliche" **no se encuentran listados dentro de la tabla de usos del suelo del referido instrumento.**

<sup>1</sup> Iniciativa Ciudadana presentada para el predio ubicado en Campos Eliseos 295, colonia Polanco IV sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, P. 13.

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-069-2024

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	033_132_11	<p>2009 @ ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Dirección							
Calle y Número:	CAMPOS ELISEOS 295						
Colonia:	POLANCO IV SECCION						
Código Postal:	11560						
Superficie del Predio:	1546 m2						
<p>"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.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre:	H2 min. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Carta de Uso	4	4	30	150		4332	0



3. Es importante señalar que la "Norma de Ordenación Particular para Usos Prohibidos", establece lo siguiente:

"(...) Se prohíben en el área de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo; los siguientes usos del suelo: centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales, juzgados y tribunales, video juegos y juegos electromecánicos, **billares, boliches**, pistas de patinaje, casinos, centros de apuestas; salones de baile y peñas; gasolineras y estaciones de gas carburante; estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de Telmex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet; hoteles y moteles con excepción de la Zona Hotelera (Zonificación HS) (...)."

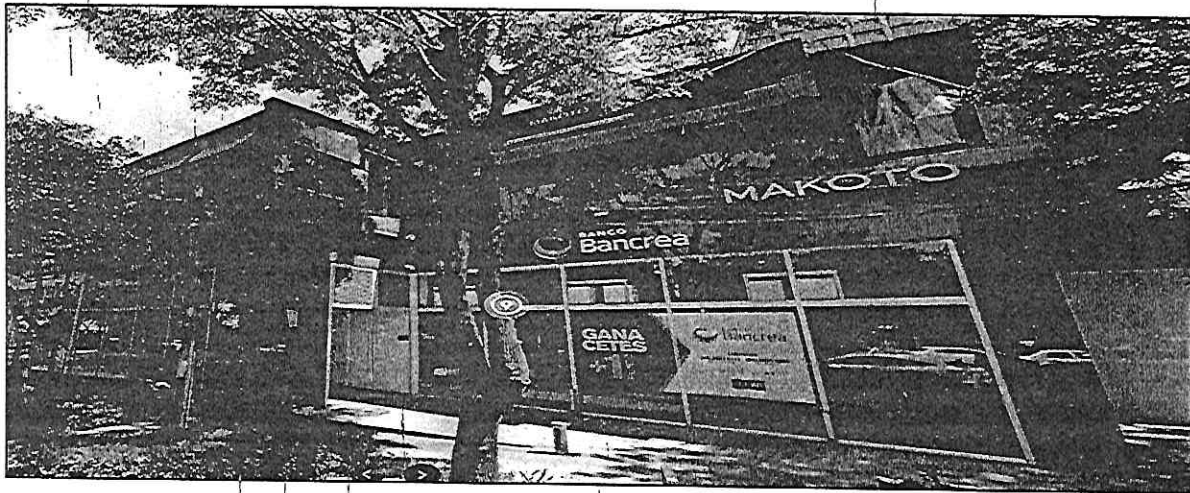
4. Ahora bien, de la lectura a la propuesta, se establece que se mantendrá la zonificación aplicable **HC/4/30/150** (Habitacional con Comercio en la planta baja, 4 niveles de altura, 30% mínimo de área libre; superficie mínima por vivienda 150 m<sup>2</sup>), y únicamente se pretende que el uso de suelo para "video bar", "billar" y "boliche" sean permitidos en 755 m<sup>2</sup> de superficie de la construcción ya existente en el sitio.

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-069-2024

Por su parte, en el Certificado de acreditación de usos de suelo por derechos adquiridos, con folio de ingreso 8107-161SAER20, de fecha 08 de diciembre de 2020, el cual forma parte de las documentales anexas a la propuesta de análisis, se estableció lo siguiente:

**"(...) SE CERTIFICA (...) EL USO DEL SUELO PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y OFICINAS, EN UNA SUPERFICIE OCUPADA POR USO DE 755.00 m<sup>2</sup>, EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE CAMPOS ELÍSEOS No. 295 LOCALES C1 P.A., C2 P.A. Y C3 P.A. COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11560, NO. DE CUENTA PREDIAL 033-132-11 (...)"**

Por lo que de la revisión en la aplicación web Google Maps, con el uso de la herramienta Street View, se identificó que en los 3 locales descritos en el certificado referido, que corresponden a la planta alta del inmueble y se encuentran en el costado colindante con calle Rubén Darío, se encuentra el establecimiento mercantil denominado "MAKOTO" que concuerda con el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas indicado en el mismo; sin embargo, no es posible identificar la superficie con la que cuenta.



5. Por otra parte, en la propuesta de modificación no se mencionan las superficies específicas que se destinarán ni datos o información para cada uno de los usos solicitados; entre otros, número de asistentes, áreas ni dimensiones de los espacios que se destinarán para el desarrollo de las actividades o consumos generados por su funcionamiento (gasto de aguas, generación de residuos, entre otros), datos que permitirían conocer a fondo la propuesta de modificación para hacer la comparación de los impactos de dichos usos con otros actualmente permitidos en el sitio.



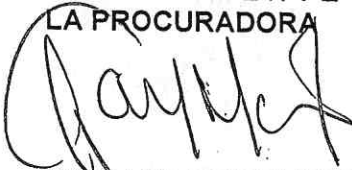
Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-069-2024.

En este sentido, es relevante contar con la información anteriormente señalada, pues de conformidad con la normatividad aplicable, no se cuenta con datos sobre indicadores para la generación de los impactos resultantes del uso para billares y boliches, toda vez que de conformidad con las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en la tabla 2.1, no se contemplan dichos usos, lo que imposibilita obtener los impactos y entonces realizar la comparativa entre el uso actualmente desarrollado (restaurante bar) y la propuesta de modificación.

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/JARCA/BÉ/MOS/