

Acuse



PAOT

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



Ciudad de México, a 22 de mayo de 2024.  
PAOT-05-300/100-080-2024

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

Me refiero al oficio CDDMX/III/CDIU/0243/2024 a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada *INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN C. EDGAR ALLAN POE NO. 44, COLONIA POLANCO III 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:

*(...) la modificación del Programa Parcial de Desarrollo urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo (...), con la intención de solicitar un cambio de uso de suelo al predio ubicado en C. Edgar Allan Poe No. 44, colonia Polanco III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560 y así aprovechar el uso de servicios de hospedaje tipo hotel, servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal y en general, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre en 1,826.49 m2 de Superficie Máxima de Construcción. [...]*

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 Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 033\_149\_07 con una superficie de 449 m2 y le es aplicable la zonificación H/6/30/150 (Habitacional, 6 niveles, 30% de área libre, una vivienda por cada 150 m2), en donde únicamente se encuentran permitidos los usos de suelo para habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar, siendo así que los usos de suelo pretendidos para hotel y restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas se encuentran prohibidos.

La zonificación permitida permite la construcción de hasta 12 viviendas en 6 niveles de altura, con una superficie de desplante de 311.5 m2, área libre de 133.5 m2 y superficie máxima de construcción de 1,869 m2, considerando la superficie de terreno de 445 m2.

<sup>1</sup> Iniciativa Ciudadana presentada para el predio ubicado en C. Edgar Allan Poe No. 44, colonia Polanco III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, P. 6.



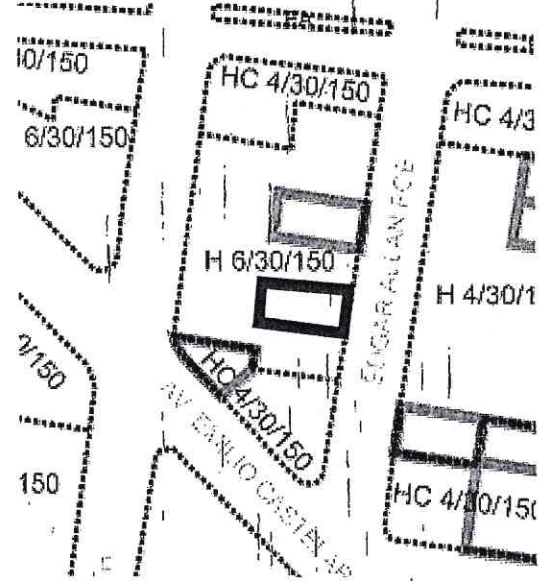
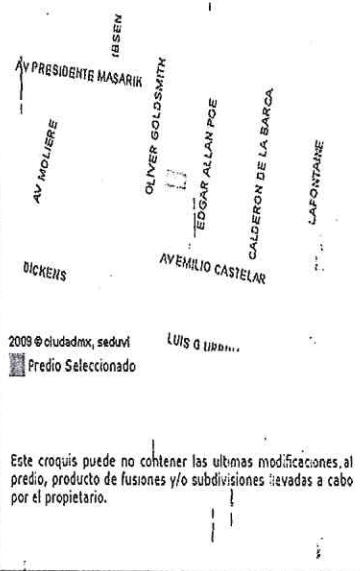
Ciudad de México, a 22 de mayo de 2024.  
PAOT-05-300/100-080-2024

Información General

Cuenta Catastral 033\_149\_07  
Dirección  
Calle y Número: EDGAR ALLAN POE 44  
Colonia: POLANCO III SECCION  
Código Postal: 11560  
Superficie del Predio: 449 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



Zonificación

Uso del Suelo 11	Niveles	Altura	96 Área Libre	M2 mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	6	30	150	1857	0		

3. Adicionalmente, al predio le aplica la "Norma de Ordenación Particular para Usos Prohibidos", la cual establece que:

"(...) 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) (...)."



Ciudad de México, a 22 de mayo de 2024.  
PAOT-05-300/100-080-2024

4. Por otra parte, de conformidad con la iniciativa ciudadana, los usos solicitados son servicios de hospedaje tipo hotel, servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal y en general, en una superficie de 1,826.49 m<sup>2</sup> superficie que se apega a la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable; sin embargo, **no se indican las superficies en las que se ejercerán cada uno de los usos de suelo solicitados**, por lo que al omitirse ésta información, no es posible analizar de forma integral la propuesta presentada en la iniciativa y los impactos que en su caso se generarán en la zona; es decir, **la información proporcionada en la iniciativa es insuficiente para determinar si es viable el proyecto propuesto.**
5. Asimismo, en el apartado "X" de la iniciativa ciudadana se indica que se anexan entre otras documentales, las siguientes:
- 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico.
  - 2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico: ARQ-01, ARQ-02, ARO-03, ARQ.04, ARQ.05, ARQ.06 y ARQ-07.

Documentales que a pesar de que se indican en el documento antes referido, **no se anexan al mismo, por lo que no se cuenta con la información correspondiente al proyecto pretendido.** En su lugar, se anexaron diversas documentales de proyectos que no se encuentra relacionados con el proyecto propuesto en la iniciativa analizada en la presente opinión, entre las que se encuentran las siguientes:

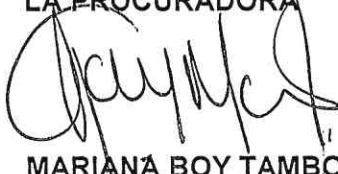
- Oficio de SEDUVI en el que cancela el folio de registro AFVP2022-043 del Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la realización de proyectos en vías primarias y de acceso controlado en la CDMX para el proyecto denominado "Construcción de una planta de selección en Gustavo A. Madero", en Av. 608 y 699, Col. San Juan de Aragón.
- Oficio SEDUVI/DGPU/DGU/0221/2024, de seguimiento a las medidas de mitigación urbana y condicionantes establecidas en el Dictamen de estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGPU/2301/2021, DGPU/DGU.21/DEIU/047/2021, para la ampliación de un conjunto habitacional para 60 viviendas con comercio en planta baja, denominado "Cuadra 134", en el predio ubicado en Eje 2-A Sur, San Luis Potosí No. 134, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.
- Oficio de SACMEX en el que se informa sobre el diámetro de drenaje que existe en Av. Xola y Eje Central Lázaro Cárdenas.

Ciudad de México, a 22 de mayo de 2024.  
PAOT-05-300/100-080-2024

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/BE/MCB