



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.

PAOT-05-300/100-131-2023

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 **CCDMX/IIIL/CDIU/0893/2023**, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada *Decreto por el que se modifica el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO en la alcaldía Miguel Hidalgo Publicado el día seis de junio del dos mil catorce en la Gaceta oficial para el Distrito Federal, respecto a la zonificación del predio Ubicado en CAMPOS ELISEOS 403 COL. POLANCO. ALC. MIGUEL HIDALGO C.P. 11550 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:

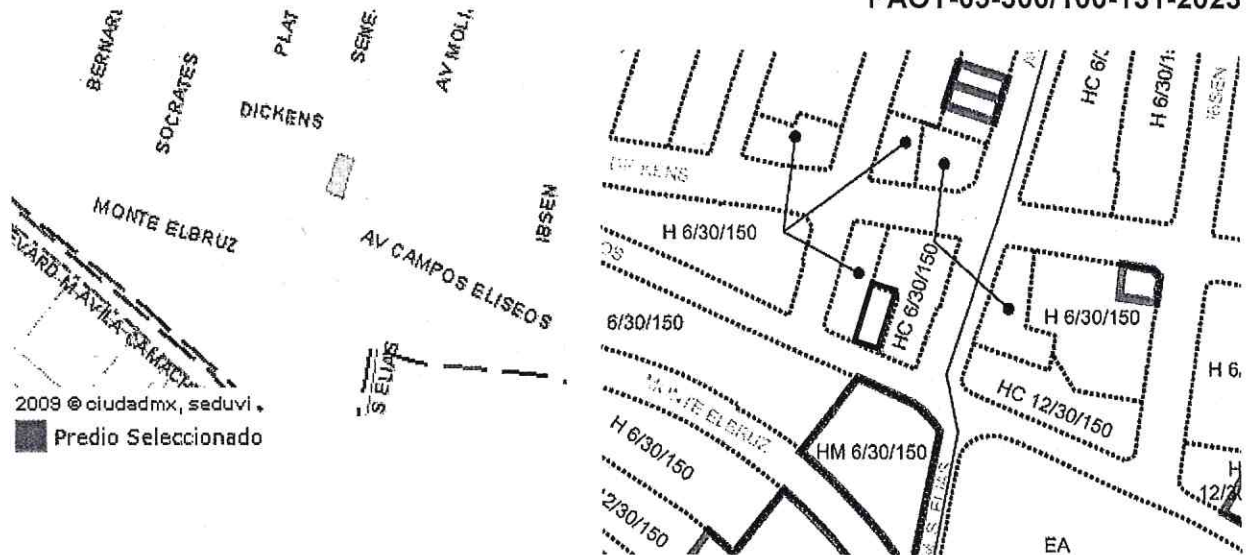
[...] permitir el uso de suelo a Habitacional con Oficinas en todos sus niveles, y 9 niveles totales con comercio en planta baja contando con un área libre del 30% para llevar a cabo las actividades económicas financieras, de acuerdo al Programa parcial de desarrollo urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo y sus zonas, en el predio ubicado en C. CAMPOS ELISEOS 403 POLANCO II SECC ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11550 EN LA CIUDAD DE MÉXICO, mismo que cuenta con una superficie de terreno de 374 m² y una superficie de construcción de 2,393.6, [...]

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 plano de divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, se obtuvo que al predio mencionado, le corresponde un Uso de Suelo H 6/30/150 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, un mínimo de área libre de 30%, y superficie máxima de vivienda igual o mayor a 150.00 m²), con una superficie de terreno de 374.95 m²:

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	6	-.-	30	150		1575	0

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-131-2023



3. Del análisis hecho al texto de la iniciativa, se advierte que se pretende regularizar el uso de suelo que actualmente se ejerce ilegalmente, tal y como se manifiesta en la misma iniciativa, en su apartado intitulado "ADICIONALES", en el que se describe el inmueble de 9 niveles, señalando que cada nivel cuenta con oficinas instaladas, que a la letra dice:

"(...) **El inmueble cuenta con una construcción existente de 9 (nueve) niveles de altura**, considerando en este número la planta baja y el Roof Garden que no cuenta con losa superior y en el perímetro del mismo sólo cuenta con medios muros, cubriendo en total las escaleras de acceso. (...)

El edificio tiene 2 cubos de iluminación y ventilación, que son considerados como su área libre, además de lo anteriormente mencionado. Los cubos tienen unas superficies de 45.80 m² y 61.47 m², dando como total 107.27 m² libres. La superficie de desplante es de 266.73m² y considerando los 8 pisos nos da **un total de 2,133.84 m² de construcción**.

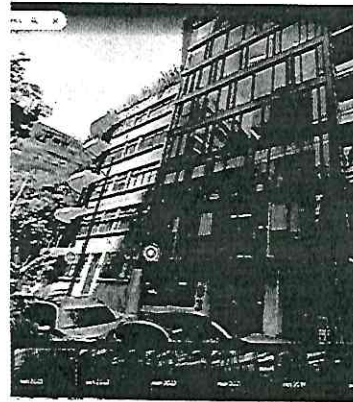
Los elementos estructurales observables son columnas de aproximadamente 30x30cm distribuidas a 4 ejes hacia la anchura de la fachada y 6 ejes a lo largo del edificio **el cual es utilizado como oficinas**, las cuales no han llegado al 100% de su ocupación debido a el actual modo híbrido de trabajo.. (...).¹

Énfasis añadido.

¹ Iniciativa Ciudadana, para el predio ubicado en Campos Eliseos 403 Polanco II Sección Alcaldía Miguel Hidalgo C.P. 11550 en la Ciudad de México págs. 51 y 52.

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-131-2023

4. Aunado a lo anterior, de un análisis espacio temporal de la herramienta electrónica Google Maps, se da cuenta que desde el año 2021, existe un inmueble de aproximadamente 9 niveles de altura, con uso de suelo ejercido de oficinas, descripción que deriva de las siguientes imágenes:



En ese tenor, esta Procuraduría llevó a cabo una investigación en el predio materia del presente estudio, identificada bajo el expediente PAOT-2020-666-SOT-196, en el cual una vez analizada y valorada toda la información, se emitió la resolución administrativa en fecha 24 de mayo de 2022, en la que se concluyó:

1. [...] se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
2. [...]
3. El inmueble no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para la modificación de la fachada.-----
4. [...]
5. Los trabajos de modificación que se realizaron en la fachada del inmueble objeto de denuncia, no contaron con registro de manifestación de construcción ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, aunado a que contravienen lo establecido en el artículo 75 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. La Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutó visita de verificación número de expediente 1092/2021/OB, por lo que corresponde a esta Dirección Ejecutiva concluir conforme a derecho el citado procedimiento y, en caso de contar con resolución administrativa, instrumentar una nueva visita de verificación en materia de construcción

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-131-2023

(modificación), por los trabajos realizados en la fachada del inmueble investigado, e imponer las sanciones procedentes; así como informar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, por cuanto hace al artículo 75 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -

5. Por otro lado, de la revisión al marco jurídico aplicable y conforme a los artículos 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es necesario que las iniciativas contengan sus objetivos, el planteamiento del problema que se pretende resolver, la solución que se propone, así como los razonamientos sobre la pertinencia de modificar los Programas, entre otros aspectos; sin embargo, la iniciativa materia del presente estudio, **no justifica la necesidad del cambio de uso habitacional a oficinas.**

De acuerdo al Diagnóstico del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU "Polanco"), se identificó un proceso de desplazamiento de la función habitacional por la función económica, que es contradictorio con la imagen objetivo de la colonia, que busca preservar, proteger y mejorar la habitabilidad y la calidad de vida de la colonia, cuya función dominante se vislumbra que continúe siendo habitacional, armonizándola con las funciones económicas terciarias existentes, pero limitando el crecimiento de las actividades económicas.

Adicionalmente, en el PPDU "Polanco" se señala que la mayoría de los predios con actividad económica, poco más del 52% del total, se encuentran ocupados por oficinas², por lo que, contrario a lo que se manifiesta en la iniciativa ciudadana, no se advierte una necesidad para incrementar la oferta de este tipo de giro.

6. Respecto al apartado 1.1.2. Fundamentación de la Iniciativa, es importante señalar que la fundamentación jurídica citada es, en su mayoría, a instrumentos legales abrogados; por ejemplo, se citan preceptos de la Ley General de Asentamientos Humanos, la cual fue abrogada en el año 2016 por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cita preceptos del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, entre otros, **instrumentos que ya se encuentran abrogados.**
7. Finalmente, conviene destacar que conforme al Diagnóstico del PPDU "Polanco", así como el resultado del "Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional", se concluyó que antes de proponer nuevos usos en la colonia, es necesario plantear acciones para solucionar la movilidad de los diferentes actores en la zona, que en un futuro y una vez resuelto dicho tema, permitan potencializar la optimización del territorio de la colonia a través de un sistema vial eficiente, sustentable y funcional³; **sin que en la iniciativa ciudadana se adviertan propuestas de solución específicas y concretas para abordar las problemáticas de movilidad del polígono del PPDU "Polanco".**

² Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, pág. 27.

³ Idem, pág. 33.



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



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.
PAOT-05-300/100-131-2023

En razón de los argumentos antes vertidos es menester comentar que la Iniciativa Ciudadana no coincide 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 iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
 LA PROCURADORA**

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARCA/BE/OAYL-

