

Ciudad de México, a 15 de noviembre de 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/0283/2023, 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:

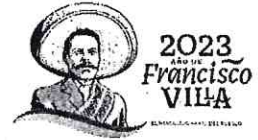
1. La iniciativa tiene como objetivo:

"... aplicar la zonificación HM 4/30/150 (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 comerciales permitidos por la zonificación Habitacional Mixto del PPDU Polanco, respetando el número de niveles y superficie máxima de construcción permitida, área libre y niveles son elementos con los cuales se adapta al contexto e imagen urbana propuesto por el Programa Parcial."

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, de la Delegación Miguel Hidalgo, se constató que el predio de referencia, con cuenta catastral 033_111_14, tiene una superficie de 459 m² y le corresponde una zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m² superficie mínima de vivienda sin contar indivisos).



1 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." pág. 7.



Ciudad de México, a 15 de noviembre de 2023.
PAOT-05-300/100-146-2023

-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-

2009 © Ciudad de México, 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	Alturas	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	4	-	30	150		1286	0

Predio seleccionado: Calle Aristóteles No. 127 Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

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 de mérito 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 (P.B. + 2) niveles y actualmente se encuentra desocupada (...)". 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 26.60 m² corresponden a la cochera (...)".
4. 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: "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**", la cual será destinada al "proyecto de comercios y restaurante".

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



Ciudad de México, a 15 de noviembre de 2023.
PAOT-05-300/100-146-2023

De acuerdo con el anteproyecto arquitectónico, "(...) Para este caso, el área de construcción de la plaza comercial es de 485.00 m², por lo tanto: (...)", el nivel 1 (planta baja) será el área destinada al restaurante, por lo que, de los 485.00 m² destinados al comercio se toman 225.38 m² para restaurante y 259.62 m² (primer nivel) para el uso de locales comerciales, toda vez que la azotea será destinada a servicios de mantenimiento y no se ocupará para uso comercial.

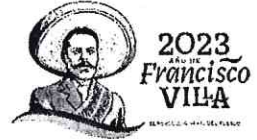
SUPERFICIE DEL PROYECTO: PLAZA COMERCIAL:	
RESTAURANTE: NIVEL 1:	225.38 m ²
LOCALES COMERCIALES: NIVEL 2:	259.62 m ²
TOTAL:	485.00 m²

No obstante lo anterior, no pasa desapercibido para esta Procuraduría que, de conformidad con los planos arquitectónicos del anteproyecto, la superficie del nivel 3 (segundo nivel) cuenta con servicios que, a pesar de no formar parte de los locales comerciales, también representan parte de los gastos hidráulicos y de la generación de residuos, toda vez que, en los planos arquitectónicos se plantea, un baño, un cuarto de aseo y un cuarto para un vigilante con un baño.

5. Respecto a los usos de suelo, el proyecto plantea (...) con los usos señalados como Permitidos en la Tabla de Usos del Suelo para la zonificación HM del PPDU Polanco (...), sin embargo, 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.

Permitido <input type="checkbox"/>		Prohibido <input type="checkbox"/>		II	III	IV	V	VI	VII
"A" Uso Permitido, únicamente en los predios con frente a Av. Periferico Norte Blvd. Manuel Avila Camacho, entre Av. Ejercito Nacional Mexicano y Juan Vazquez de Mella. "B" Uso Permitido, sólo en inmuebles catalogados. "C" Uso Permitido únicamente en la Zona Hotiera. "No mayores a 300 00 m ² de construcción"				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Equipo Altiro
Clasificación de los Usos del Suelo				II	III	IV	V	VI	VII
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo						
Comercio	Comercio al por menor	Comercio al por menor de materiales para la construcción.	Periferias, papelerías, material electrónico, vidrieras, Modulares.						
		(...)	Tiendas de autoservicio, plazas y/o centros comerciales, supermercados, Tiendas departamentales.						
		Servicios de almuerzo y bebidas en general	Salones de baile y penas, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante -bar, discotecas, cervecerías.						
		(...)	(...)						

Imagen 1. TABLA DE USOS DE SUELO
Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco"



Ciudad de México, a 15 de noviembre de 2023.
PAOT-05-300/100-146-2023

6. Toda vez que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, no contempla en su redacción que el uso de suelo para "plazas y/o centros comerciales" se encuentre permitido para la zonificación HM (Habitacional Mixto), mismo que es el solicitado por el promovente y al contemplar la adecuación del inmueble preexistente para una plaza comercial de 485.00 m²; **el uso de suelo con la mencionada zonificación es incompatible con lo solicitado.**

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/OAVL