

ACUSE DE RECIBO

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
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/CDEIU/003/2026, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la Iniciativa ciudadana denominada "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL PARA "POLANCO" VIGENTE APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1873 TOMO I EL DÍA 06 DE JUNIO DE 2014 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PRESIDENTE MASARIK NO. 395 (ANTES SÓFOCLES NO. 360), COL. POLANCO II SECCIÓN C.P. 11530, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PARA PERMITIR LA ZONIFICACIÓN HM/7/25/120 PARA USO HABITACIONAL MIXTO, 7 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, 25% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 1,897.40 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE MINIMA POR VIVIENDA 120 M2, NÚMERO DE VIVIENDAS: 8."

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

1. La iniciativa tiene como objetivos:

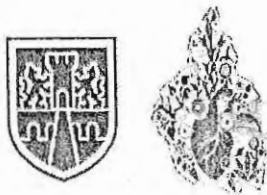
"(-)

Solicitar a todas las autoridades correspondientes la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco para la Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal decretado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de junio de 2014 para el predio ubicado en Av. Presidente Masarik No. 395 (antes Sófocles No. 360), Colonia Polanco II sección, C.P. 11530, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX, con la finalidad de permitir la zonificación HM/7/25/120 un uso de suelo habitacional mixto, 7 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre en 1,897.40 m2 de superficie máxima de construcción, Superficie mínima por vivienda 120 m2, número de viviendas: 8.

Justificar la modificación del uso de suelo en el predio ubicado en Av. Presidente Masarik No. 395 (antes Sófocles No. 360), en la colonia Polanco II Sección, dentro de la alcaldía Miguel Hidalgo en la Ciudad de México. La propuesta busca la transición de un uso de suelo HC/4/30/150 (habitacional con comercio en planta baja) a un uso HM/7/25/120 (habitacional mixto con servicios, comercio y oficinas). Este cambio responde a la necesidad de adaptar el desarrollo urbano de la zona a las dinámicas económicas y sociales actuales, priorizando la integración de vivienda, servicios y comercio en un entorno de alta densidad económica.¹

¹ Página 6 de la Iniciativa de decreto Masarik No. 395





CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

Al realizar la consulta en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" perteneciente al Programa Delegacional, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 033_209_15, y le aplica la zonificación HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00m², sin contar indivisos).

Información General

Cuenta Catastral: 033_209_15
Dirección:
Calle y Número: AV SOFOCLES 360
Colonia: POLANCO II SECCION
Código Postal: 11530
Superficie del Predio: 361 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



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 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	4	4.5	30	150		1014	0

Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

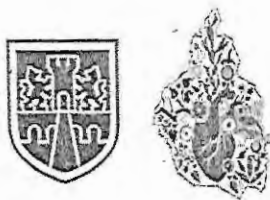
Página 2



2026
año de
Margarita
Maza



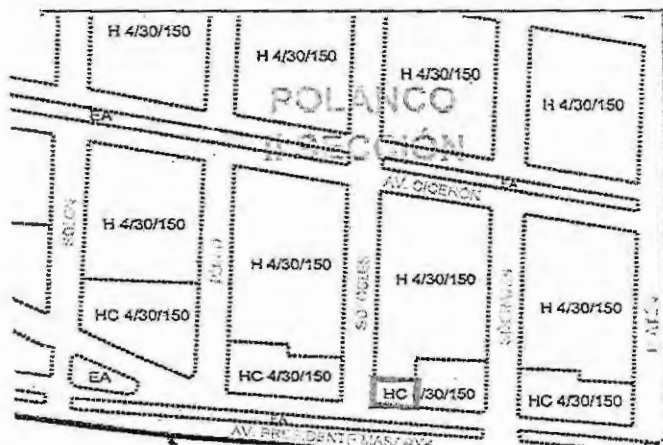
2026
AÑO MUNDIALISTA



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026



ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

- H HABITACIONAL
- HC HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
- HS HABITACIONAL CON SERVICIOS
- HM HABITACIONAL MIXTO
- E EQUIPAMIENTO
- EA ESPACIO ABIERTO

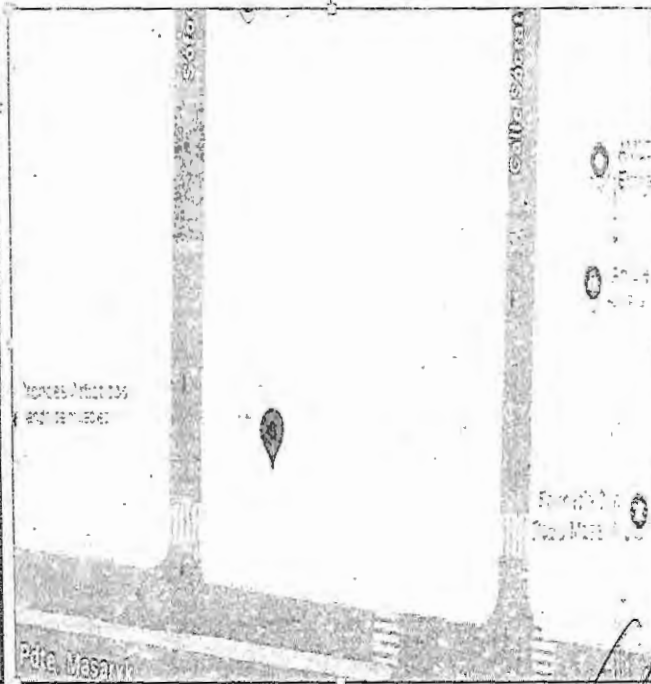
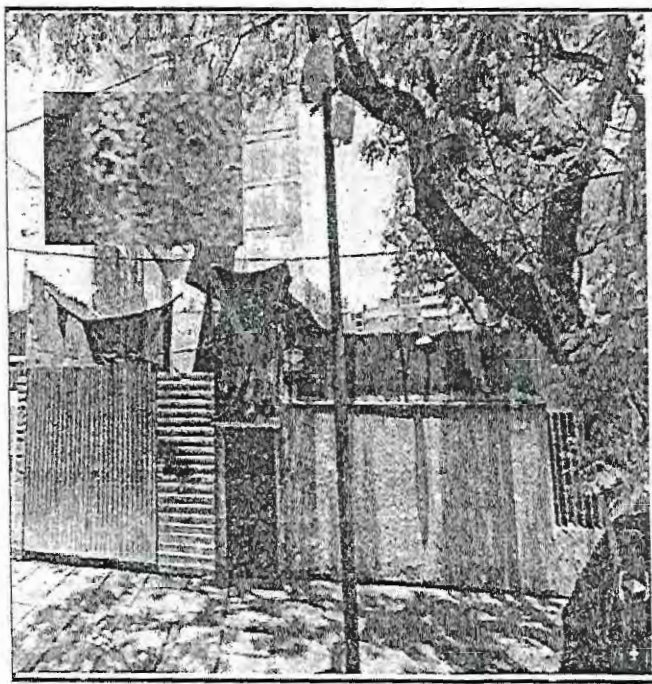
USO DEL SUELO
NÚMERO DE NIVELES

H 4/30/150

SUPERFICIE MÍNIMA POR VIVIENDA
% DE ÁREA LIBRE

Fuente: Plano de Divulgación del Programa Parcial Delegacional de la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Polanco II Sección del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo.



Fuente: Programa de Acceso libre "Google Maps"



2026
año de
Margarita



2026



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

2. Al respecto, derivado del análisis de la iniciativa de reforma propuesta, me permito formular las siguientes observaciones:

La iniciativa tiene como objeto **modificar la zonificación y el uso del suelo** aplicable al predio, que, conforme al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco**, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, le asigna la zonificación **HC/4/30/150** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00m², sin contar indivisos).

En este sentido, resulta pertinente destacar en primer lugar lo dispuesto por el **artículo 42 Ter fracción I inciso i) de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México**, el cual establece en lo conducente lo siguiente:

"(...) Artículo 42 Ter. En el procedimiento al que se refiere el artículo 42 de esta Ley, se observarán también las siguientes reglas:

I. El Consejo Consultivo pre-dictaminará, la Comisión dictaminará, y el Pleno de la Asamblea aprobará, el desechamiento de plano de las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:

(...)

f) Que no indiquen el texto normativo específico del Programa o Programas que propongan modificar;

(...)

i) Que su texto normativo no sea congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, o con el contexto normativo, los objetivos o la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. La falta de congruencia con el contexto normativo, deberá deducirse de confrontar la iniciativa de decreto presentada, con las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción vigentes; (...)"

Énfasis añadido

Por lo anteriormente expuesto, es menester señalar que el inmueble de interés se encuentra **en el polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco** perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, mismo que **establece la planeación del desarrollo urbano para esa zona en específico, con disposiciones particulares y restrictivas, como lo**

Página 4



2026
Año de
Margarita
Maza



2026
Año de
Margarita
Maza



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

prevé el apartado 8.3 denominado "*Instrumentos de Fomento*", el cual en su numeral 3, intitulado "*Cambio de Uso de Suelo*", establece de manera textual lo siguiente:

8.3. Instrumentos de Fomento

Son las normas y procedimientos para concertar e inducir las acciones gubernamentales y de los sectores social y privado, entre otros:

(...)

3. Cambio de Uso del Suelo

No podrán realizarse cambios de uso del suelo, sino hasta que se lleve a cabo la siguiente revisión y se apruebe un nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, como lo establezca la LDUDF. Por lo cual, no podrán tramitarse ni aprobarse cambios al presente Programa Parcial en términos del Artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Asimismo, no podrán realizarse homologaciones de usos del suelo conforme a los lineamientos establecidos en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, página 112.

De lo expuesto supra, se advierte claramente la falta de congruencia normativa de la iniciativa en análisis. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, instrumento de planeación vigente y de observancia obligatoria en la zona, establece de manera expresa la prohibición o, en su caso, la restricción de aplicar el procedimiento regulado en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual se encuentra diseñado precisamente para tramitar las modificaciones sustantivas a los programas de desarrollo urbano, tales como el cambio de uso de suelo, el incremento de niveles, la alteración del porcentaje de área libre o la modificación del número de viviendas permitidas.

Atendiendo a este argumento, la propuesta resulta incongruente con el marco normativo vigente, ya que no guarda armonía ni respeto con los objetivos, las estrategias y las determinaciones particulares de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que han sido previamente establecidas para la zona de Polanco en el instrumento de planeación correspondiente. Por tanto, la iniciativa no se ajusta al principio de congruencia normativa ni al sistema jerárquico y coordinado de planeación urbana que rige en la Ciudad de México, lo que compromete seriamente su viabilidad jurídica en los términos en que ha sido planteada.

3. Ahora bien, la iniciativa propuesta, refiere que se pretende cambiar el uso de suelo HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00m², sin contar indivisos) antes mencionado; a HM/7/25/120 (Habitacional Mixto con servicios, comercio y oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 25%

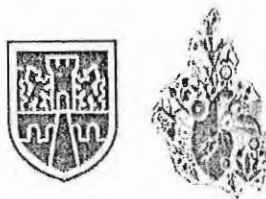
Página 5



2026
año de
Memoria



2026



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda 120.00 m²), lo cual significa **cambiar el uso de suelo para adicionar servicios comerciales y oficinas, aumentando en 3 el número de niveles permitidos, reducir en 18 m² (5%) el área libre así como la superficie mínima de viviendas en una quinta parte de lo establecido en el Programa Parcial aplicable, es decir 30 m² menos.**

En este sentido, como resultado de la revisión de la memoria descriptiva y planos del proyecto pretendido se observa que se prevé la construcción de un edificio con usos mixtos, de 7 niveles de altura, conformado de la siguiente manera: **Un sótano con 13 cajones de estacionamiento exclusivamente para las viviendas, Planta Baja (Nivel 1), que tendrá el acceso peatonal y vehicular, y albergará un único local comercial de 101.08 m²; el Nivel 2 y 3, albergarán 4 viviendas que van de los 148.45 m² a los 151.27 m² de superficie, y del Nivel 4 al 7, albergarán 4 viviendas de 169.98 m²; lo cual contraviene la Norma Particular para el número de viviendas permitidas y superficie mínima de viviendas del referido Programa Parcial, que de acuerdo con la zonificación aplicable al inmueble de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25440-151AMSE25 expedido en fecha 01 de septiembre de 2025, dispone que únicamente se permitiría la construcción de 5 viviendas de mínimo 150 m², tal como se observa en la siguiente imagen:**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA



CIUDAD DE MÉXICO

2025

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 01 DE SEPTIEMBRE DE 2025		FOLIO N° 25440-151AMSE25	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal.)			
AV. PRESIDENTE MASARIK		395, ANTES SÓFOCLES 360	
Calle	N° Of.	Manzana	Lote
POLANCO II SECCIÓN		11830	
Colonia	Poblado	Código Postal	
MIGUEL HIDALGO		033-209-15-000-3	
Alcaldía		Cuenta Predial	
ZONIFICACIÓN. Certifica que mediante DECRETO que contiene al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "POLANCO" vigente, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 1873 Tomo el día 06 de junio de 2014, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio inmueble de referencia le aplica la zonificación: HC4/30/160 (Habitacional con Comercio en planta baja, 04 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda 160.00 m ² , sin contar indivisos).			
] SUPERFICIE DEL PREDIO - 361.41 m ² [			
] 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE - 108.42 m ² Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 252.99 m ² [			
] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1,011.95 m ² MENOS LA SUPERFICIE REMETIDA EN EL 4° NIVEL DE 4.00 m [			
] A PARTIR DEL PARAMENTO DE LA FACHADA PRINCIPAL [			
] NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 05 (CINCO VIVIENDAS) [			

Fuente: Documentos anexos presentados en la iniciativa objeto de análisis

Página 6



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

Dicho lo anterior, si bien se tiene certeza del número de niveles pretendidos descritos en la iniciativa, que es de 7 niveles, de nueva cuenta se identifica otra incongruencia en la iniciativa y la memoria descriptiva así como los planos arquitectónicos, respecto de la superficie de las viviendas pretendidas, es decir que se solicita la zonificación HM/7/25/120 (Habitacional Mixto con servicios, comercio y oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda 120.00 m²), no obstante como se mencionó en el párrafo que antecede, las superficies de vivienda van de los 151.27 m² a los 354.13 m², donde únicamente dos viviendas contarán con 148.45 m², es decir 28.45 m² más de lo solicitado.

Adicionalmente, del análisis de los planos A-1, A-3, A-4 y A-6 del proyecto a desarrollar que se encuentra anexo a la iniciativa en comento, se observa que se proyectó únicamente un local comercial ubicado en Planta Baja (Nivel 1) y que todos los niveles superiores están destinados a vivienda; por lo que existe contradicción en la información proporcionada en la propia iniciativa, respecto de lo mencionado en sus páginas 6 y 7, donde refiere que se pretende el cambio de uso de suelo a Habitacional Mixto a efecto de contar con servicios, comercio y oficinas.

La presente iniciativa tiene como objetivo principal justificar la modificación del uso de suelo en el predio ubicado en Av. Presidente Masarik No. 395 (antes Sólócles No. 360), en la colonia Polanco II Sección, dentro de la alcaldía Miguel Hidalgo en la Ciudad de México. La propuesta busca la transición de un uso de suelo HC/4/30/150 (habitacional con comercio en planta baja) a un uso HM/7/25/120 (habitacional mixto con servicios, comercio y oficinas). Este cambio responde a la necesidad de adaptar el desarrollo urbano de la zona a las dinámicas económicas y sociales actuales, priorizando la integración de vivienda, servicios y comercio en un entorno de alta densidad económica.

En términos económicos, el cambio de uso de suelo representa una oportunidad de inversión estratégica. La construcción del nuevo desarrollo generará empleo directo e indirecto en el sector de la construcción, beneficiando a cientos de trabajadores, desde obreros hasta profesionales especializados en diseño, ingeniería y arquitectura. Adicionalmente, una vez concluido el proyecto, el comercio y las oficinas en planta baja generarán nuevas fuentes de empleo, fortaleciendo la dinámica económica local y promoviendo la recuperación de la inversión en la zona. De acuerdo con estimaciones del sector inmobiliario, una mayor oferta de vivienda en zonas de alto valor como Polanco puede contribuir a estabilizar los costos de renta y compra de inmuebles, reduciendo la especulación inmobiliaria y favoreciendo el acceso a vivienda para distintos segmentos de la población.

Fuente: Documentos anexos presentados en la iniciativa objeto de análisis

Página 7



2026
año de
Movimiento



2026



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, al predio le aplica la **Norma de Ordenación Particular para predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo**, (ver página 87 del Programa referido), la cual a la letra señala lo siguiente:

Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con Frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo

El uso del suelo, la altura y la zonificación asignadas por el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, a los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), ubicados en ambos paramentos de la Av. Presidente Masaryk, de Plinio a Arquimedes y los predios ubicados en el paramento sur de la Av. Presidente Masaryk de Arquimedes a Spencer, así como los que se ubican con frente a Esopo entre Ferrocarril de Cuernavaca y Plinio, podrán desarrollar el uso comercial en todos los niveles de altura permitidos en el Plano L-3 "Zonificación y Normas de Ordenación". Se exceptúa de lo anterior, a los predios que se ubican en el paramento sur de la Av. Presidente Masaryk entre Anatole France y Alejandro Dumas

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco

Por lo cual, se dilucida que existe **contrasentido respecto del cambio de uso de suelo que se solicita en la propuesta que se analiza**, lo anterior obedece a que como ya se mencionó en párrafos anteriores, el uso de suelo actual corresponde a la **zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja)**, no obstante la **Norma de Ordenación Particular antes referida** señala que se puede ejercer uso comercial en todos los niveles; ahora bien, la iniciativa analizada señala el cambio a **HM (Habitacional Mixto)**, no obstante de la lectura de la misma así como de los planos arquitectónicos, **se aprecia que únicamente se pretende contar con un local comercial en Planta Baja**, uso de suelo que atiende a la zonificación actual del predio objeto de análisis.

En este sentido, y de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, al predio le aplica también la **Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas**, misma que enuncia, entre otras particularidades, lo siguiente (ver páginas 89 y 90 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco):

- Los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), **deberán presentar una restricción de construcción mínima de 5.00 metros al frente, 2.5 metros en cada colindancia lateral y 3.00 al fondo.**
- Los predios con zonificación Habitacional (H), ubicados en las zonas delimitadas por:

Página 8





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

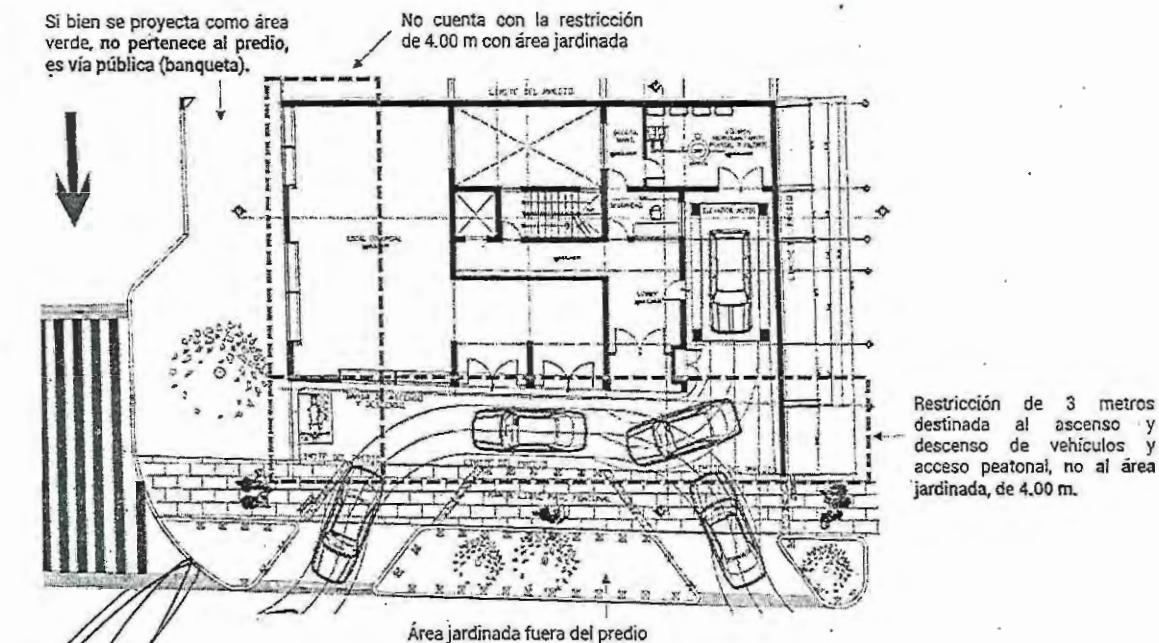
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

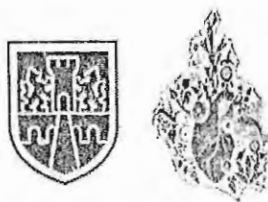
Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

b) Av. Presidente Masaryk (entre otras), deberán respetar una restricción de construcción mínima de 3.00 m al frente, superficie que será utilizada exclusivamente como área jardinada, es decir, área permeable de recarga del acuífero y contará como área libre. Los predios en esquina deberán respetar la restricción en ambos frentes.

c) En la zona comprendida entre Horacio, Av. Moliere, Av. Presidente Masaryk, Esopo y Av. Ferrocarril de Cuernavaca, deberán respetar una restricción de 4.00 m al frente para jardín, y de 3.00 m hasta 1/3 del fondo en una colindancia lateral. Los predios en esquina deberán respetar los 4.00 m en ambos frentes, aplicando para todos los usos.

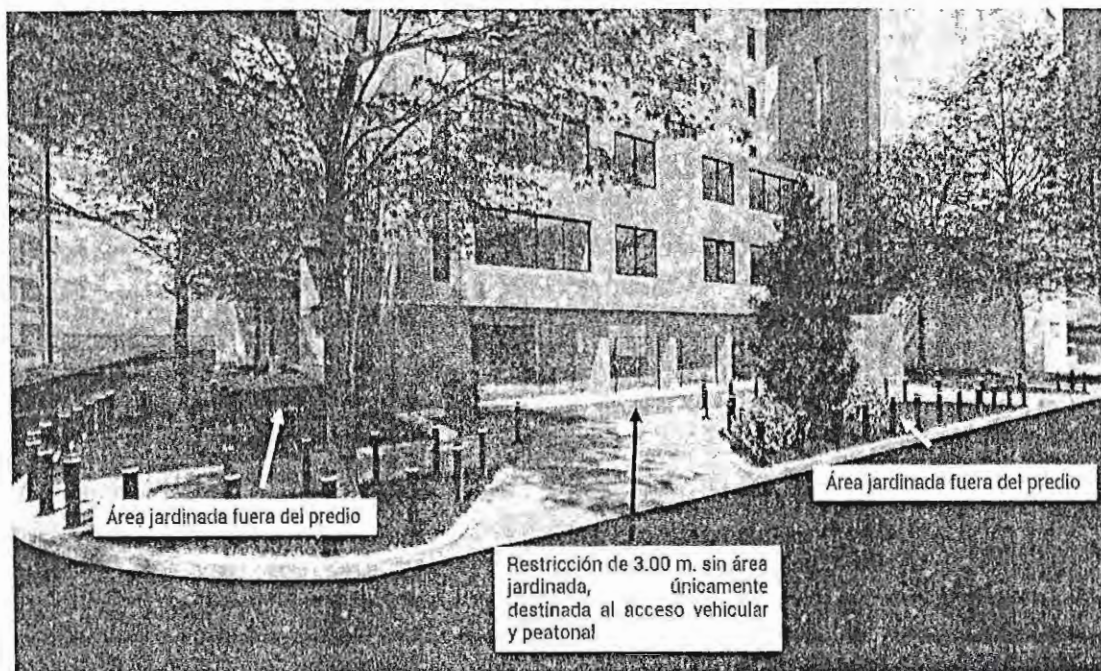
En ese entendido, de la lectura del plano A-1 y las imágenes digitales del proyecto (*renders*), se advierte que, si bien el proyecto pretendido cuenta con 3 metros en su frente con Av. Presidente Masaryk, ésta no es área jardinada; aunado a que no cuenta con los metros antes señalados en el frente con Calle Sófocles. (Ver imágenes siguientes):





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026



Fuente: Documentos anexos presentados en la iniciativa objeto de análisis

Es importante señalar, que la Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas, forma parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, sin embargo, del análisis de la propuesta de modificación que se estudia, no se hace referencia a dicha Norma y mucho menos se realiza la mención del texto normativo específico, por lo que la presente iniciativa es omisa y por tanto no es congruente con el andamiaje jurídico aplicable y las restricciones que se consignan en él.

De la misma forma, y en lo referente a lo señalado respecto de la falta de aplicación de las Normas de Ordenación Particulares mencionadas, se puede apreciar que la iniciativa no indica la modificación a dicho texto normativo, lo cual contraviene el inciso f) del numeral I del artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual fue señalado en el punto 2 de este análisis.

4. Ahora bien, resulta importante señalar que, del análisis efectuado a la iniciativa ciudadana y a sus anexos, se advierte que, en esencia, se trata de una propuesta similar para el mismo predio presentada previamente en la iniciativa denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO DEL DISTRITO FEDERAL" APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EL 6 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PRESIDENTE MASARYK NO. 395 (ANTES SÓFOCLES NO. 360), COL. POLANCO II SECCIÓN, C.P. 11530, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PARA REMITIR UN USO HABITACIONAL MIXTO, EN 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 25% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 1, 626.3 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONTRUCCIÓN, VIVIENDAS PERMITIDAS: 10", la cual fue hecha del conocimiento de esta Procuraduría mediante el oficio CCDMX/IIIL/CDEIU/68/2024.

Sobre dicha iniciativa, esta Procuraduría emitió opinión **desfavorable**. Lo anterior cobra especial trascendencia, ya que del análisis de la iniciativa que actualmente se atiende se identifican cambios sustanciales en la intensidad de construcción, toda vez que en ésta se señala expresamente: "[...] permitir la zonificación HM/7/25/120 un uso de **suelo habitacional mixto, 7 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre en 1,897.40 m2 de superficie máxima de construcción, Superficie mínima por vivienda 120 m2, número de viviendas: 8.**"

En este sentido, si bien la presente iniciativa ciudadana es similar a la propuesta presentada en 2024, resulta relevante destacar que la iniciativa de mérito pretende obtener mayores beneficios constructivos, mediante la obtención de una mayor superficie de construcción y un nivel más, sin una justificación técnica, aspecto que ya fue previamente analizado y respecto del cual esta Procuraduría emitió opinión **desfavorable**.

Lo anterior se aprecia con mayor claridad en la siguiente tabla:

Iniciativa	Número de Niveles	Uso de suelo pretendido	Área libre	Superficie máxima de construcción
DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO DEL DISTRITO FEDERAL" APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EL 6 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL;	6	HM	25%	1,626.3 m ²

Página 11





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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PRESIDENTE MASARYK NO. 395 (ANTES SÓFOCLES NO. 360), COL. POLANCO II SECCIÓN, C.P. 11530, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PARA REMITIR UN USO HABITACIONAL MIXTO, EN 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 25% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 1, 626.3 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, VIVIENDAS PERMITIDAS: 10 (2024)				
DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL PARA "POLANCO" VIGENTE APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1873 TOMO I EL DÍA 06 DE JUNIO DE 2014 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PRESIDENTE MASARIK NO. 395 (ANTES SÓFOCLES NO. 360), COL. POLANCO II SECCIÓN C.P. 11530, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PARA PERMITIR LA ZONIFICACIÓN HM/7/25/120 PARA USO HABITACIONAL MIXTO, 7 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, 25% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 1,897.40 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE MINIMA POR VIVIENDA 120 M2, NÚMERO DE VIVIENDAS: 8. (2026)	7	HM	25%	1,897.40 m ²

5. Por último, pero no de menor importancia, se ha de señalar que, de la revisión de los documentos anexos a la propuesta, así como de lo establecido en el artículo 42 Ter numeral I inciso k) de la mencionada Ley, en el cual se prevén los requisitos o reglas mínimas (de procedencia) que deben contener las propuestas de modificación de uso de suelo que se sometan a consideración del Congreso de la Ciudad de México, que a la letra establece lo siguiente:

Página 12



2026
Año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-016-2026

"(...) Artículo 42 Ter. En el procedimiento al que se refiere el artículo 42 de esta Ley, se observarán también las siguientes reglas:

I. El Consejo Consultivo pre-dictaminará, la Comisión dictaminará, y el Pleno de la Asamblea aprobará, el desechamiento de plan de las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos: (...)

k) Tratándose de iniciativas ciudadanas, que no hayan sido presentadas con copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, o las que habiéndose presentado con dicha certificación, el domicilio se ubique fuera del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto (...)"

Se observa que, si bien se anexa una copia certificada de la credencial para votar del promovente, ésta cuenta con un domicilio ubicado en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, es decir, fuera del polígono sobre el cual se pretende el cambio de uso de suelo, por lo cual a consideración de esta Procuraduría se sugiere de desechar la iniciativa de plano.

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, y con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 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 se determina DESFAVORABLE la solicitud de iniciativa ciudadana.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIETNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA

página 13



2026
año de
transformación



