



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.

PAOT-05-300/100-051-2023

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/0151/2023**, a través del cual solicita la opinión respecto a la Iniciativa Ciudadana denominada *INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO VIGENTE, PUBLICADO EL 6 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1873 TOMO 1 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN AV. HORACIO 147, COLONIA POLANCO V SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PARA PERMITIR EL USO DE CENTRO COMERCIAL Y SERVICIOS EN 6,794.15 M² Y CINES EN 1,620.23 M², E INCREMENTAR HASTA EN 8 NIVELES DE ALTURA LA CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 2,454.40 M².*

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

1. La iniciativa tiene por objeto:

"(...) la modificación de uso de suelo del predio ubicado en Horacio 147, colonia Polanco V Sección, alcaldía Miguel Hidalgo para permitir el uso de centro comercial, y desarrollar una superficie de construcción de 6,794.15 m², y el uso para cine para desarrollar una superficie de 1,620.23 m² dentro de una superficie de terreno de 2,454.40 m² e incrementar hasta en 8 niveles de altura la construcción permitida. (...)"

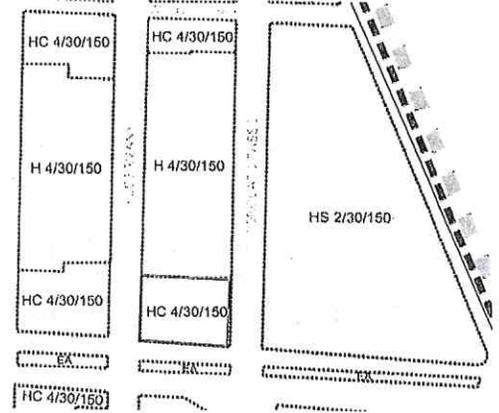
2. Se consultó la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo**, con la finalidad de determinar los datos del predio materia del presente estudio, siendo que le corresponde la zonificación **HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m² mínimo por vivienda)**, además de

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

que se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, tal como se muestra a continuación:

<p>Información General</p> <p>Cuenta Catastral: 029_235_12</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: AV HORACIO 147</p> <p>Colonia: POLANCO V SECCION</p> <p>Código Postal: 11570</p> <p>Superficie del Predio: 2451 m2</p>	<p>Ubicación del Predio</p> <p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p>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>
---	---



Predio Seleccionado
Horacio 147, colonia Polanco V Sección, alcaldía Miguel Hidalgo

Zonificación

Uso del Suelo:11	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Vn T30 de Cto	4	4-	30	150		6952	0

Normas por Ordenación:

Actuación	Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.
inf. de la Norma	

Sitios Patrimoniales	Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
inf. de la Norma	Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

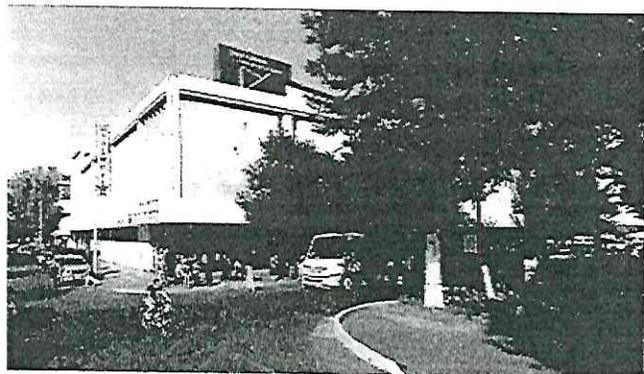
Al encontrarse dentro del **Área de Conservación Patrimonial**, al predio de referencia le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, por lo que **para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, y respecto de la zonificación HC/4/30/150 de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo en Suelo Urbano, en la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja) **se prohíben los usos de Centros Comerciales y Cines en la totalidad del inmueble.**

3. Cabe señalar que, aunque actualmente el predio cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 13534-161APJA14 para un uso de suelo prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, la propuesta de la iniciativa se contrapone con el objeto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco; sumado a lo anterior, la superficie de construcción total del proyecto de Centro Comercial y Cines propuesta es de **8,414.38 m²**, y si bien es menor a la del Certificado citado (**10,343.00 m²**) para Tienda Departamental con Oficinas y Estacionamiento, se incurriría en la interrupción de la Continuidad del aprovechamiento permitido, por lo que los derechos adquiridos prescribirán.
4. De un análisis espacio temporal de la herramienta electrónica Google Maps, se da cuenta que desde el año 2008, existe un inmueble de aproximadamente 4 niveles de altura, **con uso de suelo ejercido de tienda departamental**. Para el año 2015, se observa que el referido cuerpo constructivo, fue modificado y se amplió su altura a aproximadamente 5 niveles, 3 de ellos al parecer destinados a estacionamiento, en el cual se ejerce el mismo uso de suelo de tienda departamental, condiciones que guarda actualmente.

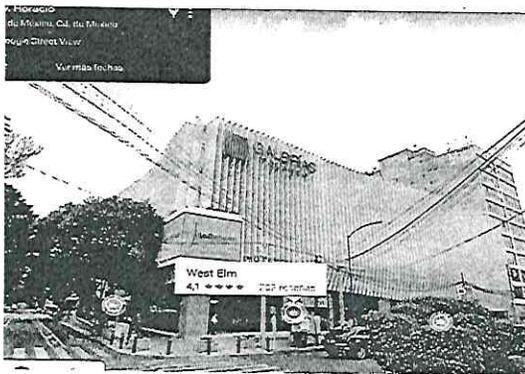
Es de señalar que de una vista aérea se da cuenta que el inmueble que actualmente se desplanta en el predio **no cuenta con área libre**, descripción que deriva de las siguientes imágenes:



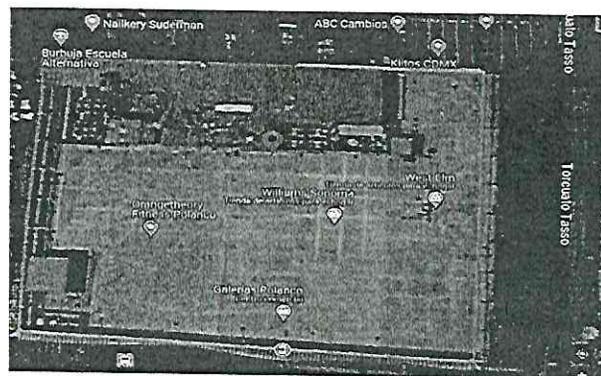
Fuente Google Maps 2008



Fuente Google Maps 2015



Fuente Google Maps 2022



Fuente Google Maps vista aerea 2022

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

5. Por otro lado, de acuerdo con lo descrito en la propuesta de cambio de uso de suelo, se desprende que se pretende el cambio de uso de suelo de **HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m² mínimo por vivienda)** a **HM/8/30 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre)**, a efecto de ampliar el inmueble de 5 niveles a 8 niveles para Centro Comercial y Cines, lo cual se ve reflejado de acuerdo a la memoria descriptiva en comparación con la zonificación que actualmente le es aplicable y el Certificado de Usos de Suelo por Derechos Adquiridos 13534-161APJA14 de fecha 06 de marzo de 2014, lo cual se aprecia de la siguiente manera:

Elementos	MEMORIA DESCRIPTIVA	PPDU POLANCO DEL PDDU MIGUEL HIDALGO	CUZUS 13534-161APJA14
Zonificación	HM/8/30 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre)	HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m ² mínimo por vivienda)	N/A
Uso	Centro Comercial y Cines	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Tienda Departamental con Oficinas y Estacionamiento
<i>Superficie del terreno</i>	2,454.40 m ²	2,454.40 m ²	2,454.40 m ²
<i>Niveles</i>	8	4	4
<i>Superficie área libre</i>	758.67m ² (30.91%)	736.32 m ² (30%)	N/A
<i>Superficie de desplante</i>	1,695.73 m ²	1,718.08 m ² (70%)	N/A
<i>Superficie de construcción sobre nivel de banquetta</i>	8,414.38 m ²	6,872.32 m ²	10,343.00 m ²
<i>Superficie de construcción bajo nivel de banquetta</i>	N/A	N/A	N/A
<i>Superficie total de construcción</i>	8,414.38 m ²	6,872.32 m ²	10,343.00 m ²
<i>Cajones de estacionamiento</i>	N/A	172*	N/A

*De acuerdo a la norma técnica complementaria del proyecto arquitectónicos 1.2.1 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, 1 por cada 40 m² de construcción para el uso comercial.

Como se evidencia en la tabla anterior, la propuesta de modificación que se analiza **no contempla cajones de estacionamiento, sin embargo, la zonificación actual dispone que mínimo se debe contar con 1 por cada 40 m² para Tiendas Departamentales y Centros Comerciales**, situación que no se encuentra justificada dentro de la propuesta de modificación.

Aunado a lo anterior, como ya ha sido mencionado, el proyecto a ejecutarse contempla un 30.91% de área libre, sin embargo de la vista aérea efectuada, se apreció que el **inmueble actual no cuenta con esta área.**

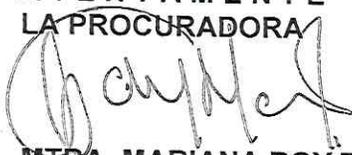
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

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



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL



MAEL JARCA BEJAC

