

Ciudad de México a 11 de diciembre de 2024

Acuse

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio CCDMX/III/CDEIU/68/2024 a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada *INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE 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".

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

La iniciativa tiene como objetivo:

*(...) 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 Masaryk No. 395 (Antes Sófocles No. 360), Colonia Polanco II Sección, C.P. 11530, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX, con la finalidad de permitir un uso de suelo 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 [...]*¹

Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco publicado el 06 de junio de 2014 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, se constató que contrario a lo que se establece en la iniciativa Ciudadana en la que se prevé que al predio actual le corresponde una zonificación HM/6/25/100 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), el predio objeto de análisis le es aplicable la zonificación HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en Planta Baja, 4 niveles, 30% de área libre, una vivienda por cada 150 m2).

¹ Iniciativa Ciudadana presentada para el predio ubicado en en Av. Presidente Masaryk No. 395 (Antes Sófocles No. 360), Colonia Polanco II Sección, C.P. 11530, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, P. 06.

Medellín 202, piso 3, Roma Sur
Cuauhtémoc, 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 11000

<p>COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA</p>	
<p>Presidente Masaryk No. 395 (Antes Sófocles No. 360), Colonia Polanco II Sección, C.P.</p>	
<p>12 DIC 2024</p>	
<p>Recibió:</p>	<p><i>Jessica Z.</i></p>
<p>Mora:</p>	<p><i>14:15</i></p>





Información General

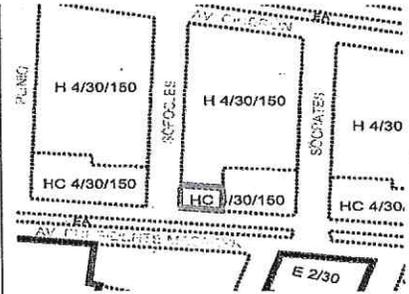
Cuenta Catastral: 033_209_15
 Dirección:
 Calle y Número: AV SOFOCLES 360
 Colonia: POLANCO II SECCION
 Código Postal: 11530
 Superficie del Predio: 361 m²

"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.



Predio seleccionado: Av. Sófocles 360, Colonia Polanco II Sección, Ciudad de México.

Zonificación

Uso del Suelo 1a	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 Ver Tabla de Uso	4	-"-	30	150		1014	0

Dicha aseveración se robustece con lo inscrito en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital número de folio 56248-151MASE21D de fecha 05 de octubre de 2021, expedido para el predio relacionado con la iniciativa que nos ocupa y que fue presentado como anexo por el promovente (ver imagen):

Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo Digital

FOLIO NO. 56248-151MASE21D
 Cadena Verificación: BR1tWE17VRwhVK31lp2pw==

FECHA DE EXPEDICIÓN: 05 de Octubre de 2021				
Datos del predio o inmueble (datos proporcionados por el interesado en término de los artículos 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 310 del Código Penal para el Distrito Federal).				
AV SOFOCLES	360	360	---	---
Cate	No Cl	Interior Local	Manzana	Lote
POLANCO II SECCION		---	11530	
Colonia	Poblado		Codigo Postal	
MIGUEL HIDALGO	033_209_15_0003	361.97 m ²	---	
Delegación	Cuenta Catastral	*Superficie del Predio	*Superficie Construida	
Otros				
* La superficie del predio reportada puede no contener las últimas modificaciones al predio producto de fusiones, subdivisiones y/o reafectaciones llevadas a cabo por el propietario.				

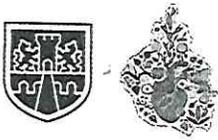
ZONIFICACIÓN
Se Certifica, que de acuerdo con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de junio de 2014, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica las zonificaciones: HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). Para la obtención de este cálculo se consideraron las restricciones del frente, fondo y laterales, así como el remetimiento del cuarto nivel, contenidos en el citado Programa Parcial de Desarrollo Urbano, según sea el caso. Vivienda Mínima: 150.00 m ² .

Zonificación aplicable según el CUZUS referido

Como se desprende de la imagen, hay una falta de congruencia en cuanto a la solicitud de cambio de uso de suelo que se analiza, esto es así pues en la página 9 de la propuesta, se asevera que al inmueble que nos

Medellín 202, piso 3, Roma Sur
 Cuauhtémoc, 06700, Ciudad de México
 Tel, 55 5265 0780 ext 11000





ocupa le corresponde una zonificación distinta a la antes descrita, como se podrá apreciar en la siguiente imagen:

La presente Iniciativa propone modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco para la Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2014, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio No. 56248-151MASE21D del 05 de Octubre de 2021 (CUZUS) al predio localizado en Av. Presidente Masaryk No. 395 (Antes Sófoeles No. 360), Colonia Polanco II Sección, C.P. 11530, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX, cuenta con una zonificación HM/6/25/100(Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre) con una vivienda por cada 100 m2 de la superficie total del terreno. Superficie máxima de construcción de 1,626.3 m2. Número máximo de viviendas permitidas: 10

Adicionalmente, respecto de la zonificación aplicable referida en el CUZUS digital folio 56248-151MASE21D y de la solicitud de modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, la información resulta incongruente y confusa a efecto de realizar un análisis exhaustivo, para ello, resulta necesario efectuar la cita textual de la iniciativa del proyecto pretendido, la cual refiere (ver página 30):

VIII.VI Contexto Normativo

VIII.VI.I Uso de Suelo

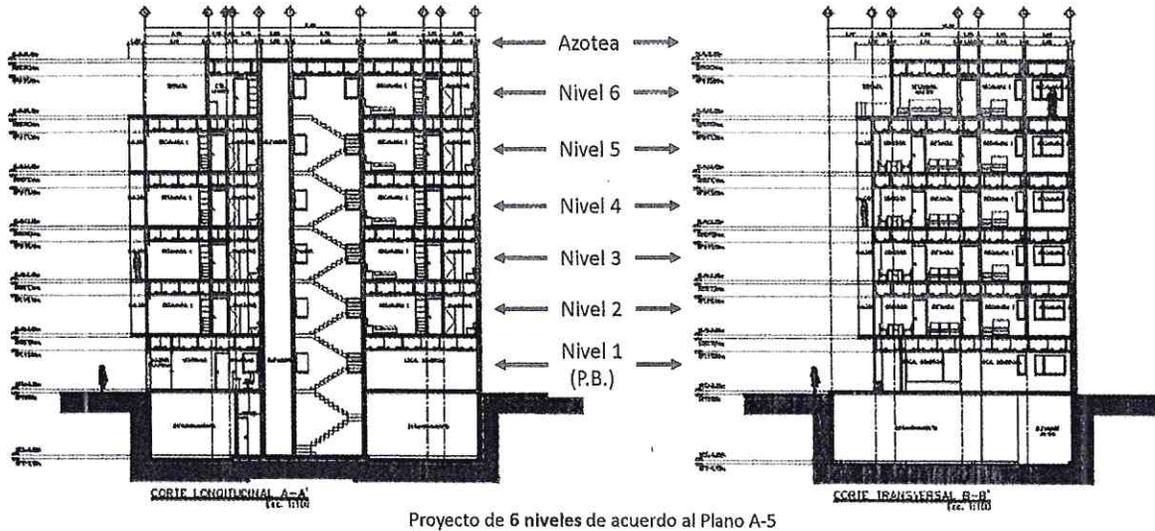
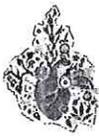
3

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio No. 56248-151MASE21D con fecha de expedición del 05 de Octubre de 2021 (CUZUS) se señala que el predio ubicado en Av. Presidente Masaryk No. 395 (Antes Sófoeles No. 360), Colonia Polanco II Sección, C.P. 11530, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX, cuenta con una zonificación HM/6/25/100(Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre) con una vivienda por cada 100 m2 de la superficie total del terreno. Superficie máxima de construcción de 1,626.3 m2. Número máximo de viviendas permitidas: 10

Actualmente el PPDUP-MC no cuenta con un instrumento normativo que permita aumentar la densidad de construcción ni el número de viviendas permitidas, sin embargo, la Presente Iniciativa de Decreto busca modificar su zonificación permitir un uso de suelo Habitacional con Comercio en Planta Baja, 7 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, en 1,773 m2 de superficie máxima de construcción.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.4 CUZUS Folio 56248-151MASE21D

Dicho lo anterior, existe una clara contradicción respecto a la zonificación aplicable al predio y por cuanto hace al número de niveles pretendidos descritos en la iniciativa que es de 7 niveles, sin embargo del análisis del plano A-5 (ver imagen siguiente) del proyecto a desarrollar anexo a la misma, el cual da cuenta que el mismo es de 6 niveles; por lo que existe incongruencia en la información proporcionada en la propia iniciativa.

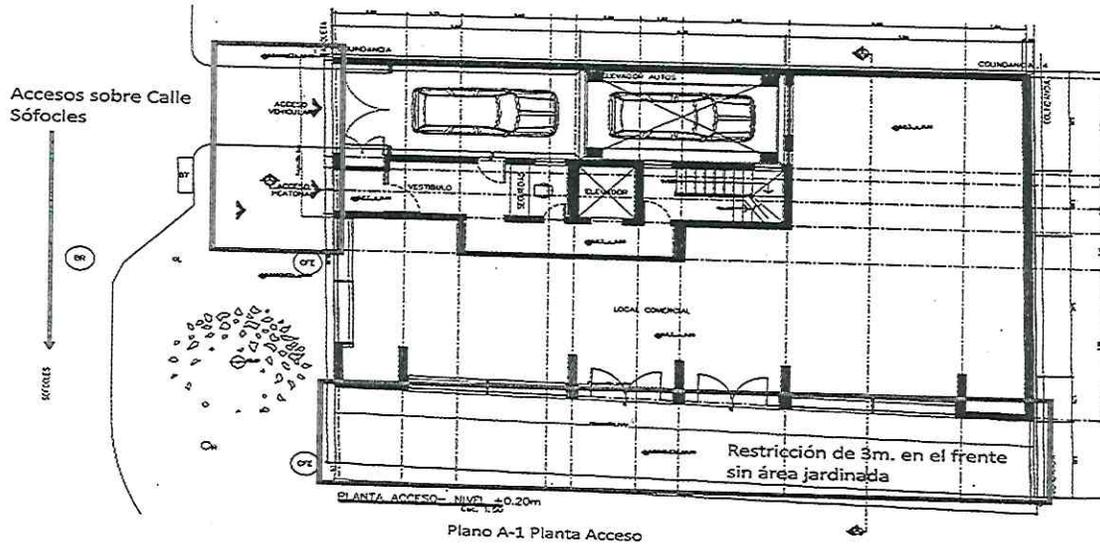


Fuente: Documentos anexos presentados en la iniciativa objeto de análisis

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

- Los predios con frente a Av. Presidente Masaryk, en el tramo de Calle Plinio a Calle Spencer, ambos paramentos, deberán respetar una restricción de construcción mínima de 3.00 m al frente como área jardinada.
- Los predios en esquina con Av. Ejército Nacional Mexicano, Calz. Gral. Mariano Escobedo, Av. Presidente Masaryk, Arquímedes, Av. Rubén Darío y Av. Campos Elíseos, deberán proporcionar sus entradas y salidas peatonales y de vehículos al predio, exclusivamente por el frente que da a estas avenidas, además deberán proveer de un área de acumulación que evite el taponamiento sobre la calle, de acuerdo a cada uso, pero nunca menor a tres autos grandes.

Ahora bien, de la lectura del **plano A-1** y las imágenes digitales del proyecto (renders), se da cuenta 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 las entradas para vehículo y peatonal se ubican sobre Calle Sófocles y no sobre Av. Presidente Masaryk. (Ver imágenes siguientes):

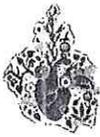


Acceso peatonal y vehicular sobre Calle Sófocles

No existe área jardinada, sólo banqueta con acceso únicamente al local

Fuente: Documentos anexos presentados en la iniciativa objeto de análisis

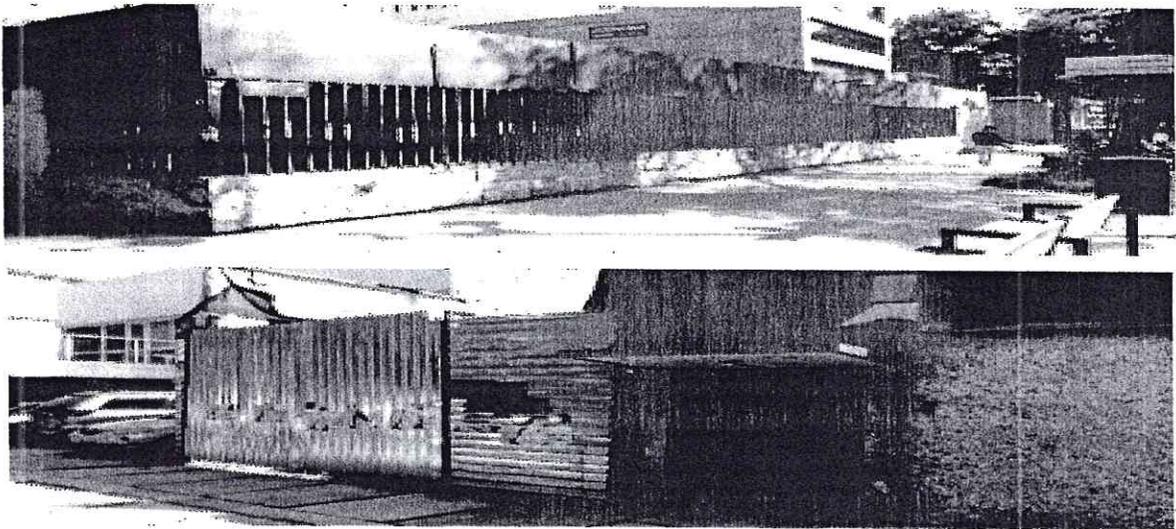
En este sentido, es importante señalar que en la propuesta analizada, no se hace mención y mucho menos análisis respecto de la Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas, que forma parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, por lo que la presente iniciativa es omisa y no es congruente con el contexto normativo aplicable y las restricciones que se consignan en el mismo.



Aunado a lo anterior, existe falta de congruencia en cuanto al uso de suelo pretendido en la solicitud de la iniciativa, toda vez que en la página 23 de la propuesta se describe:

En este sentido, como se desarrolló en apartados anteriores al solicitar el cambio de uso de suelo de habitacional a servicio de alimentos y bebidas en general dentro de un inmueble actualmente construido y subutilizado, se estima un impacto mínimo, además el proyecto dará cumplimiento a los principios de la Ciudad de México en materia de energía, ambiental e hidráulica.

Lo anterior resulta contradictorio con lo referido en la memoria descriptiva de la propia iniciativa, la cual señala que el predio que nos ocupa se encuentra actualmente baldío, aunque dispone de barda perimetral, esta situación impide el análisis objetivo para la opinión tal como se observa en las siguientes imágenes:



6

Fuente: Documentos anexos presentados en la memoria descriptiva de la iniciativa objeto de análisis

Finalmente, se debe tener en cuenta el impacto que se genera con el uso de suelo permitido para la zonificación, entendiendo la zonificación actualmente permitida HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), como aquella que permite los usos de vivienda y comercio en la planta baja (usos de suelo de bajo impacto [relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios que no son de impacto vecinal o zonal² como lo son los restaurantes con venta de bebidas alcohólicas], mientras que la zonificación HM (Habitacional Mixta), la podemos entender como aquella que permite la mezcla de usos como vivienda unifamiliar y plurifamiliar, con comercio, oficinas, servicios. Este cambio de uso de suelo puede llevar a un aumento en la actividad comercial, lo que podría generar un impacto negativo en la vialidad y movilidad para la zona.

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

² Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

PAOT-05-300/100-175-2024

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, con fundamento en el Acuerdo número 2024-O.88.-09 de fecha 27 de septiembre de 2024, de la Octogésima Octava Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 9, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; 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

LIC. MARCO ANTONIO ESQUIVEL LÓPEZ
PROCURADOR INTERINO

JARC/DFOL/SORU

7

