ACUSE

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
22 MAY 2025
Recibió: Ivana Z.
Hora: 13:35

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100-296-2025

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/118/2025**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana *"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DE 2014 EN ÑA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN* ***AV. MOLIERE NO. 233, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550,*** *PARA PERMITIR LA ZONIFICACIÓN HC/6/34/49V, HABITACIONAL CON COMERCIO, 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 34% DE ÁREA LIBRE Y 49 VIVIENDAS EN 4,262.64 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".*

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

1. (La iniciativa tiene como objetivo:

"(...)

- *Solicitar a todas las autoridades correspondientes la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, decretado por el Congreso de la Ciudad de México en VI Legislatura y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de junio de 2014, para el predio ubicado en Av. Moliere 233, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad De México para uso habitacional con comercio, 6 niveles máximos de construcción, 34% de área libre y 49 viviendas en una zonificación HC/6/34/49v en 4,262.64 m2 de superficie máxima de construcción.*
- *Conservar el carácter habitacional de Polanco, particularmente de la III Sección, al ofrecer viviendas tipo premium dirigida al sector de la población joven adulta con un alto poder adquisitivo, sector que destaca por contar con fuente de empleo, negocios e inversión dentro de la misma zona, lo que permite definir a Polanco como una ciudad compacta.*
- *Contar con locales comerciales permitirá satisfacer las necesidades no sólo de la población que resida en Moliere 233 sino que los giros con alcance vecinal ofrezcan productos básicos para la población residente y flotante, mismos que incentivarán la economía local.*
- *Aumentar la densidad de la vivienda atendiendo a las necesidades del sector de la población antes mencionado, de manera que, se espera que el anteproyecto siente las bases como un esquema de desarrollo donde se procura la habitabilidad, calidad de vida e imagen urbana en Polanco.*
- *Contribuir a las estrategias de desarrollo urbano implementadas por el Gobierno de la Ciudad de México en pro de impulsar el crecimiento económico que, derivado de los efectos*

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México

2025 Año de La Mujer
70 AÑOS

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100-296-2025

adversos ocasionados por la pandemia de COVID-19 por el virus SARS-CoV-2, en este caso del sector de la construcción, el cual se ha visto severamente afectado. [1]

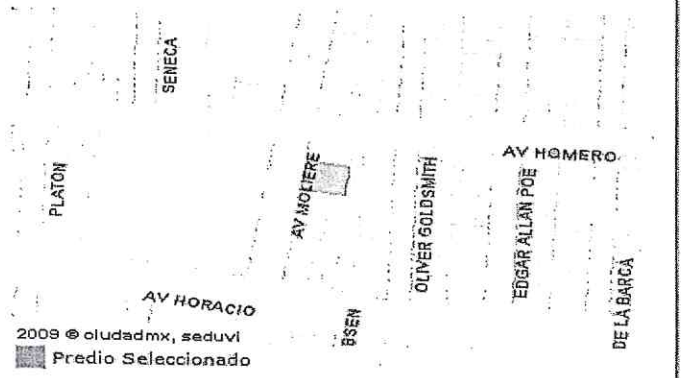
Al realizar la consulta en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 033_099_16, y le aplica la zonificación **HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150 m2, superficie Máxima de Construcción: 3,052 m2).**

Información General

Cuenta Catastral	033_099_16
Dirección	
Calle y Número:	MOLIERE 233
Colonia:	POLANCO III SECCION
Código Postal:	11550
Superficie del Predio:	1090 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 ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

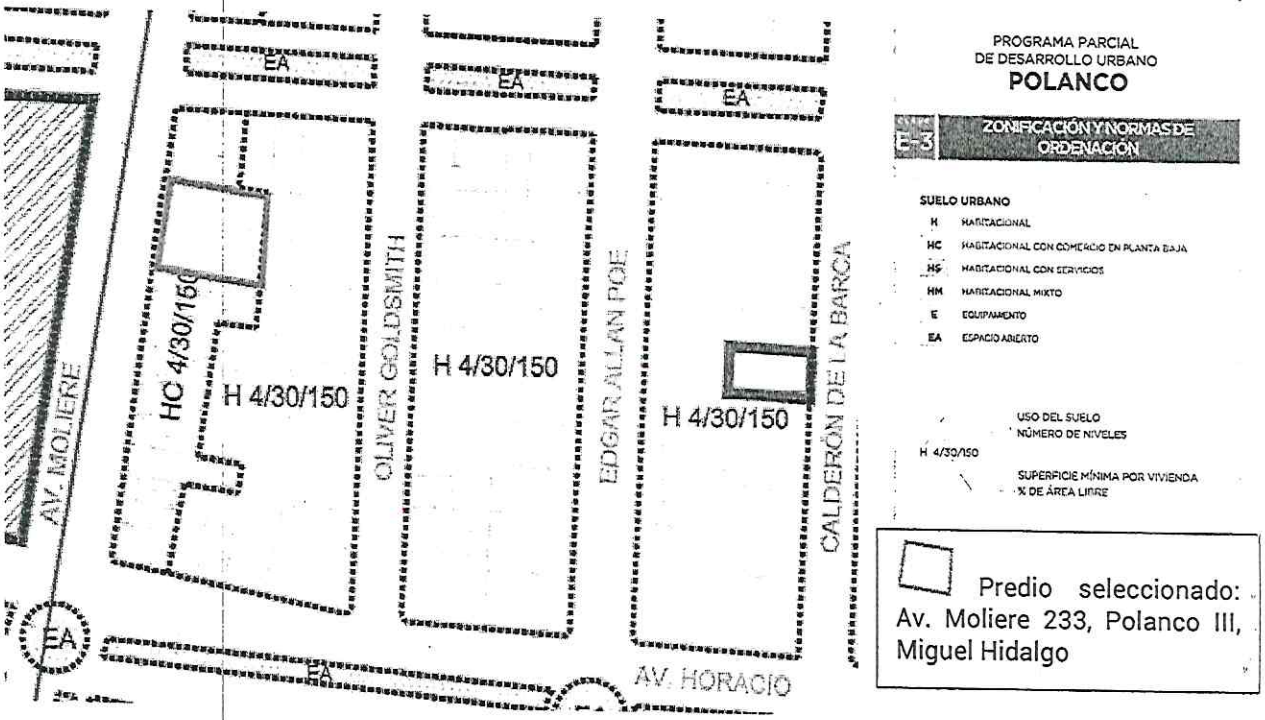
Zonificación

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	-*-	30	150		3052	0

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

[1] *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Av. Moliere 233, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, P. 6*

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100-296-2025



Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo.

2. En primer lugar, es menester señalar que la iniciativa tiene como objeto modificar la zonificación y el uso del suelo actualmente aplicable al predio en mención, la cual, conforme al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco** perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, corresponde a **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).

Ahora bien, previo al análisis del proyecto que se pretende, es importante citar lo establecido en el **artículo 42 Ter fracción I inciso i) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, que a la letra expresa 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:*

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100-296-2025

> *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.***

De tales consideraciones, y como ya se ha mencionado en los párrafos que anteceden, el inmueble de interés se encuentra **dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco** perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, es decir, toda modificación pretendida al predio en mención, debe realizarse acorde a lo establecido en dicho Programa Parcial.

Por esta razón, es importante observar que el Programa referido, en su apartado 8.3 titulado "Instrumentos de Fomento", fija **una planeación del desarrollo urbano para esa zona en específico, con disposiciones particulares y restrictivas,** mismas que refieren 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.

De lo anterior, se desprende que **el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, prohíbe o restringe la aplicación del procedimiento descrito en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal,** el cual corresponde a las modificaciones de los programas (cambio de uso de suelo) por medio de una iniciativa, siendo evidente la **falta de congruencia de la iniciativa presentada.**

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

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100-296-2025

Aunado a lo expuesto con antelación, y retomando el objetivo inicial, la propuesta que se analiza pretende modificar la zonificación de **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), actualmente aplicable al inmueble que nos ocupa, a **HC/6/34/49v** (habitacional con comercio, 6 niveles máximos de construcción, 34% de área libre y 49 viviendas en una zonificación en 4,262.64 m2 de superficie máxima de construcción), lo cual significa **aumentar en 2 el número de niveles permitidos y reducir la superficie mínima de viviendas hasta una tercera parte** de lo establecido en el Programa Parcial aplicable, siendo evidente la **falta de congruencia con el contexto normativo, los objetivos o la estrategia de desarrollo urbano que para la zona se han determinado previamente.**

Para reforzar los argumentos vertidos, sirve de apoyo el siguiente criterio jurisprudencial:

> ***Registro digital:*** *2014925*
> ***Tipo:*** *Aislada*
>
> ***ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO MUNICIPAL. LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO SON DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA AL OTORGAR PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.***
>
> *Mediante la planeación urbana y la expedición de normas, programas y planes, el Estado garantiza que la distribución geográfica de los individuos y sus actividades se verifique de forma ordenada y racional; por su parte, los Municipios tienen la atribución de formular los planes municipales de desarrollo urbano, que tendrán un carácter integral con el fin de propiciarlo; además, el uso de suelo y la construcción de inmuebles se encuentran sujetos al contenido de los planes referidos, los cuales definen los parámetros dentro de los cuales se verifica el desarrollo urbano de la demarcación política mediante la zonificación y normas de uso de suelo. De esta forma, la zonificación de un plan municipal define las condiciones específicas de cada zona, para imponer las medidas que se estimen necesarias, en aras de otorgar protección y seguridad para el correcto ordenamiento espacial de la población. En ese sentido,* ***los planes aludidos pueden incluir normativa que regule cuestiones de zonificación en atención al adelanto de objetivos de diversas materias, tales como medio ambiente, protección civil, agua y transporte, entre otras, que son de cumplimiento obligatorio para las autoridades y los particulares, al ser un referente que ordena cualquier construcción de obra pública y provisión de servicios.***
>
> ****Énfasis añadido.***

3. Ahora bien, y posterior a la revisión de la memoria descriptiva y planos del **proyecto pretendido, se da cuenta que el mismo, únicamente prevé la construcción de un edificio de usos mixtos de 5 niveles de altura, conformado de la siguiente manera:**

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100-296-2025

- **Planta Baja y semisótano, que tendrá el acceso principal para albergar 4 locales comerciales (2 en semisótano y 2 en planta baja);**
- **Nivel 2 al Nivel 5, albergaran 49 viviendas que van de los 39.17 m2 a los 61.50 m2 de superficie**

En este sentido, y de conformidad con la zonificación aplicable, así como con **la Norma Particular para el número de viviendas permitidas y superficie mínima de viviendas** del referido Programa Parcial, actualmente al inmueble únicamente se le permite **la construcción de 20 viviendas con una superficie mínima 150 m2 cada una.**

Asimismo, se advierte una inconsistencia evidente en cuanto al número de niveles solicitados en comparación a los construidos pues, por un parte, el proyecto solicita la modificación de la zonificación a 6 niveles de altura, mientras que las construcciones planteadas en el mismo, únicamente contemplan 5 niveles de ocupación.

Para mayor apreciación de lo antes descrito, resulta necesario observar el siguiente cuadro comparativo:

Instrumento	Zonificación	Niveles	Superficie del predio	Desplante	Área libre	Viviendas	Superficie máxima de construcción
PDDU-Polanco	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)	**4**	1090 m2	763 m2 (70%)	327 m2 (30%)	20 (De150 m2 de superficie)	3052 m2
Iniciativa	HC/6/34/49v	**6**	1095.25 m2	714 m2 (65.19%)	381.25 m2 (34.81%)	49 (de los 39.17 m2 a 61.50 m2)	4,262.64 m2
Memoria Arquitectónica	HC/6/30/50	**6**	1090 m2	763 m2 (70%)	327 m2 (30%)	50 (de los 39.17 m2 a 61.50 m2)	4,578 m2

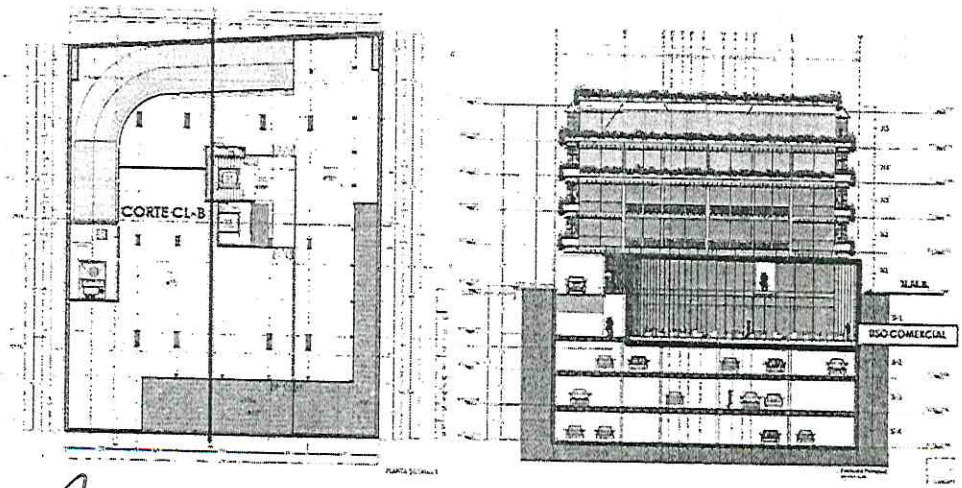
Por otra parte, es importante resaltar que el proyecto presentado, no respeta la superficie mínima de construcción vivienda establecido en el apartado "imagen objetivo" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, mismo que contempla como un objetivo general lo siguiente:

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100-296-2025

> *"(...) **Regular y controlar los indicies de ocupación del suelo, las alturas, las áreas privativas de la vivienda** y los estacionamientos exigidos en cada uso actual y, **en los desarrollos inmobiliarios futuros, para conservar la habitabilidad; evitar: que la densificación inmobiliaria exceda los umbrales de dotación de infraestructura y servicios urbanos; que se desplace el uso residencial característico de la zona;** que agraven los niveles de saturación vial y se reduzca la movilidad vehicular y peatonal de los residentes (...)".*
>
> ***El resaltado es nuestro.***

De tal manera que, como se ha señalado, permitir el cambio de uso de suelo y zonificación solicitado, traería consigo un incremento de 2.4 veces el número de viviendas permitidas, es decir, de las 20 viviendas que actualmente permite la zonificación aplicable, se pretende la construcción de 49, lo cual, concatenado con los argumentos vertidos en los párrafos que anteceden, se traduce en un incremento de la capacidad de la zona para albergar vivienda, impactando significativamente en cuanto hace a la factibilidad de servicios hidráulicos, generación de residuos y movilidad.

4. Por último, pero no menos importante del análisis del archivo denominado "Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico.pdf" , "ARQ 04.pdf" y "ARQ 16.pdf", se desprende que en el nivel denominado como "sótano 1", localizado en la página 14 del referido archivo, coincide con el plano arquitectónico con clave ARQ 04, así como con el nivel inmediato inferior al nivel medio de banqueta trazado en el plano arquitectónico que corresponde al corte denominado CL-B del plano arquitectónico con clave ARQ 16, toda vez que se encuentran a una profundidad de -4.32 . Para un mejor entendimiento del planteamiento vertido con anterioridad, se adjuntan las siguientes imágenes:



Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2025.
PAOT-05-300/100-296-2025

De lo antes expuesto, se concluye que el sótano 1 se proyecta para uso comercial y comprende una superficie aproximada de 603.90 m2, por lo que al estar destinado a un uso comercial, **se debió de cuantificar en la superficie máxima de construcción, situación que no acontece.**

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, con fundamento en el Acuerdo número 2024-O.89.-17 de fecha 06 de diciembre de 2024, emitido en la Octogésima Novena Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 9 párrafo tercero, 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, de conformidad con el artículo 42 Ter fracción I inciso i de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los elementos vertidos **son incongruentes con la normatividad aplicable al predio de interés,** lo anterior derivado de la prohibición expresa contemplada en el apartado 8.3.3. Cambio de Uso de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, la cual consiste en la imposibilidad de tramitar o aprobar cambios al referido Programa Parcial en términos del artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en consecuencia se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

ATENTAMENTE

MTRA. ESTELA GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
PROCURADORA INTERINA

SAPR/JARC/JISR/GYMG

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

2025 Año de La Mujer Indígena
700 AÑOS DE LA FUNDACIÓN DE TENOCHTITLAN