



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 29 de marzo de 2022.
PAOT-05-300/100- 32-2022

**DIPUTADO HECTOR DIAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MEXICO
II LEGISLATURA
PRESENTE**

Me refiero al oficio **MDSPOPA/CSP/1040/2022** a través del cual solicita la opinión respecto a la **Iniciativa** denominada **“Iniciativa ciudadana con proyecto de Decreto por el cual se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo”** respecto del inmueble ubicado en **Avenida Campos Elíseos número 181, 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 y observaciones:

1. La iniciativa tiene como objetivo lo siguiente:

[...]

Se modifica 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, por consiguiente se modifica el Plano E-3 de Zonificación y Normas de Ordenación que forma parte inseparable del mismo, respecto del predio ubicado en la **Av. Campos Elíseos No. 181, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México**, permitiendo el uso del suelo de **Sucursal Bancaria en planta baja y niveles superiores, en 5 niveles máximos de altura y 30% mínimo de área libre, en una superficie de terreno de 417.03 m².**

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, se confirmó que el predio materia del presente estudio cuenta con la zonificación HC/5/30/150 es decir (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda de 150.00 m², sin contar indivisos), como se muestra a continuación:

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

 CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO II LEGISLATURA	PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
	30 MAR 2022
Recibió: <u>Pamela</u>	CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS
Hora: <u>10:59am</u>	



Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	033 115 03		
Dirección	CAMPOS ELISEOS 101		
Calle y Numero:	POLANCO IV SECCION		
Colonia:	11560		
Código Postal:	420 m2		
Superficie del Predio:			

Uso del Suelo 1	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Índice o Restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja	5	30	150	1472	0		



Antecedentes			
Trámite	Fecha de solicitud	Giro	Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2021-06-22	HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA	Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2014-08-12		Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2014-06-04		Ver certificado

Aunado a lo anterior, dentro del apartado Antecedentes del SIG CiudadMX y como Anexo de la iniciativa ciudadana, se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con Folio 10489-151LOSU21, expedido el 25 de junio del 2021, dentro del cual se establece lo siguientes usos de suelo permitidos:

Tabla de Usos del Suelo HC (Habitacional con Comercio en planta baja).

HABITACION—Habitacional Unifamiliar; —Habitacional Plurifamiliar. **COMERCIO** Comestibles, carnicerías, pollerías, embutidos, salchichonería; —Panaderías; rosicerías; tortillerías; paletterías y neverías; —Tiendas de abarrotes, misceláneas, estanquillos; —Artículos para fiestas y dulcerías; —Farmacias, boticas y droguerías, tiendas naturistas; boneterías, mercerías; juguetes, regalos y florería; perfumerías, joyería; papelerías, fotocopias; —Tiendas de ropa, telas; zapaterías; —Enseres eléctricos, equipos electrónicos; equipo de cómputo; música y discos; deportes; decoración de interiores; —Línea blanca: muebles de oficina; —Ferreterías; llapalerías; material eléctrico; vidrierías; —Mueblerías; **SERVICIOS**—Consultorio: médico, odontólogo, quiropráctico, nutriólogo, psicólogo, oftalmólogo, dental, óptica; —Gimnasios*; —Sastrería en general: alquiler de ropa (trajes y smokings); lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado; —Reparación y mantenimiento de relojes y joyería; —Reparación y mantenimiento de calzado; —Renta de computadoras con o sin servicio de internet; —Estudios fotográficos; —Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, electrodomésticos; instalaciones domésticas; cerrajerías; —Tapicería; —Salas de masaje, spa, camas de bronceado; —Salones de belleza, peluquería; —**Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio**; —Estacionamientos públicos, privados y pensiones; —Reparación, mantenimiento de equipos de cómputo.

* El uso de Suelo para GIMNASIO SÓLO SE PERMITE EN UNA SUPERFICIE NO MAYOR A 100.00 m² DE CONSTRUCCIÓN.

De lo anterior, se desprende que el predio materia del presente estudio, **ya tiene permitido el uso de suelo para establecer: bancos, cajeros automáticos y casas de cambio**, la limitante se encuentra en que únicamente se permite el comercio en planta baja. Ahora bien, la iniciativa ciudadana no justifica la necesidad de ubicar el comercio en los niveles superiores, además que no pretende modificar la zonificación **HC**, sino generar una inaplicabilidad de la zonificación vigente, lo que generaría una contradicción para la zonificación Habitacional con Comercio en planta baja.



3. Es importante señalar que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU-Polanco), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 6 de junio de 2014, señala dentro de su punto 1.1.1 Motivación, que fue concebido con la finalidad de proteger la zona, ante el rápido crecimiento de la ciudad.

En este sentido, señalar que *“Los defectos normativos que acusa el Programa Parcial en cuestión, han repercutido, a su vez en una inadecuada protección, preservación y mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes de la Colonia y en particular, en una ausencia de control del uso, restauración y reconstrucción de las edificaciones existentes, de la construcción de edificaciones nuevas y, en general, de forma en que debiera normarse y regularse las acciones de desarrollo urbano e inmobiliario y, al mismo tiempo proteger y poner en valor al patrimonio cultural edificado que caracteriza a la Colonia”,¹* resulta contrario a lo señalado en dicho Programa, pues la finalidad de su elaboración fue detectar los principales problemas en materia de desarrollo urbano, modificaciones al uso del suelo, infraestructura vial y estacionamiento público, para crear un instrumento normativo y de planeación del desarrollo urbano que preserve las zonas habitacionales en armónica relación con las zonas comerciales y de servicios, mejorando con ello la calidad de vida de los habitantes de la zona.²

Además, se reconoce el proceso de desplazamiento de la función habitacional por la económica, impulsado por la discrecionalidad con la que se han permitido los cambios de uso de suelo en las zonas con predominio habitacional. Al mismo tiempo, este cambio ha introducido factores como el exceso de tráfico vehicular, prácticas incorrectas de estacionamiento, ruido excesivo, contaminación atmosférica, etc., que causan la pérdida de calidad de vida para los residentes, por lo que se busca establecer una vinculación entre las funciones, la cual se lograría a partir de la admisión de una función básica en una zona específica, y que la limitantes a los cuales deben sujetarse las demás funciones permitidas sean, en primer lugar, la compatibilidad funcional, así como la intensidad de construcción y la fisonomía urbana, característica de la función básica, como por ejemplo actividades comerciales aceptadas deben sujetarse a las condiciones de la vivienda que le han dado reconocimiento a la zona.

4. La Imagen Objetivo del referido PPDU-Polanco, señala como objetivo fundamental el preservar, proteger y mejorar la habitabilidad y la calidad de vida de la colonia, cuya función dominante seguirá siendo habitacional, armonizándola con las funciones económicas terciarias hoy existentes en ella.

En este sentido, la Imagen Objetivo del PPDU-Polanco señala dentro de sus objetivos particulares los siguientes:

Preservar el carácter habitacional dominante de la colonia Polanco, limitando estrictamente el crecimiento de las actividades económicas que se desarrollan en ella, a la dimensión y localización prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco vigente.

¹ Iniciativa Ciudadana, página 3.

² Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU-Polanco), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 6 de junio de 2014, pág. 6
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



Conservar el uso habitacional en las zonas de mayor incidencia de los usos terciarios, así como los equipamientos privados o públicos relacionados con este uso, fortalecer la calidad de la vida vecinal y fomentar la recuperación el espacio público por parte de la población residente.

Integrar la función económica de la colonia en las vialidades que la estructuran interna y perimetralmente: Presidente Masaryk, Newton, Ejército Nacional, Mariano Escobedo y Boulevard Ávila Camacho, mediante su consolidación, delimitación y adecuada combinación con la vivienda.

[...]

Fomentar la conservación de la imagen urbana característica de la colonia, promoviendo el respeto y la consolidación de los paramentos que actualmente presentan un alto grado de desigualdad en alturas, intensidades de construcción y en usos del suelo.

[...]”³

- No es óbice a lo anterior que la presente iniciativa señale dentro de sus argumentos que “*Existe una demanda de este tipo de servicios, es por ello que la presente Iniciativa Ciudadana pretende ofertar este uso en el predio motivo de la presente [...]*”⁴, puesto que, además de ser contraria a la Imagen Objetivo del PPDU-Polanco, de conformidad con la información obtenida de la herramienta Google Maps, en las cercanías del predio objeto de la iniciativa se encuentran tres sucursales bancarias, de las cuales dos se ubican sobre la misma calle de Campos Elíseos, por lo que se considera se satisface la demanda de dicho servicio.

Las sucursales bancarias aledañas, ubicadas en Galileo 8 y Av. Campos Elíseos 215-Local B, Polanco IV Sección, Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, se encuentran funcionando bajo la zonificación HC/5/30/150 es decir (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda de 150.00 m², sin contar indivisos), mientras que la sucursal ubicada en Campos Elíseos 223 Polanco IV Sección, Miguel Hidalgo, 11560 Ciudad de México, cuenta con la zonificación HC/4/30/150 es decir (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda de 150.00 m², sin contar indivisos) por lo que la zonificación vigente para el predio ubicado en Avenida Campos Elíseos número 181, no es limitante para la actividad comercial pretendida.

Información General Cuenta Catastral: 033_121_05 Dirección: Calle y Número: GALILEO 8 Colonia: POLANCO IV SECCIÓN Código Postal: 11560 Superficie del Predio: 1085 m ²		Ubicación del Predio 	
<small>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 de Certificado correspondiente.</small>		<small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de futuras vía subdivisiones hechas a cabo por el propietario.</small>	

Información General Cuenta Catastral: 033_116_08 Dirección: Calle y Número: AV CAMPOS ELÍSEOS 215 Colonia: POLANCO IV SECCIÓN Código Postal: 11560 Superficie del Predio: 513 m ²		Ubicación del Predio 	
<small>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 de Certificado correspondiente.</small>		<small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de futuras vía subdivisiones hechas a cabo por el propietario.</small>	


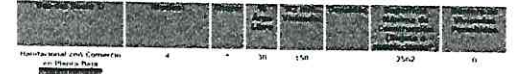
Uso del Suelo: 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre:	M ² min. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Superficie Parcelaria):	Número de Viviendas Permitidas:
Habitacional con Comercio en Planta Baja	5	-	30	150	3780	3780	0

Uso del Suelo: 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre:	M ² min. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Superficie Parcelaria):	Número de Viviendas Permitidas:
Habitacional con Comercio en Planta Baja	5	-	30	150	1787	1787	0

3 Ibidem, pág. 67

4 Iniciativa Ciudadana, página 3.



<p>Información General</p> <p>Cuenta Catastral: 033 122 03</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: CAMPOS ELISIOS 223</p> <p>Colonia: POLANCO IV SECCIÓN</p> <p>Código Postal: 06504</p> <p>Superficie del Predio: 925 m²</p> <p><small>*EROSIÓN DE INFORMACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso de licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la reproducción del CREDENLO correspondiente.</small></p>	<p>Ubicación del Predio</p>  <p>2008 @satellite, Imágenes Predio Subterráneo</p> <p><small>Este croquis puede no coincidir las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small></p>
<p>Zonificación</p>  <p>Habitacional con Comercio: 4, 30, 150, 250, 500</p>	

6. Ahora bien, respecto al argumento de que “El predio en estudio se encuentra dentro de los límites del polígono denominado Zona Polanco, que se incluye como zona patrimonial, sin embargo, el predio en estudio no se encuentra reconocido como inmueble con valor histórico (catalogados o declarados por el INAH); de valor artístico (catalogados o declarados por el INBA); y de valor patrimonial (catalogados por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI)”⁵, no debe pasar desapercibido, pues si bien no está directamente señalado como de valor artístico, urbano y/o patrimonial, lo cierto es que la determinación de aplicación de un polígono de área de conservación patrimonial se hace con la finalidad de que el entorno físico de la zona se conserve y preserve para mantener el sentido de identidad por parte de los habitantes de la zona⁶, es por ello que el PDU-Polanco señala que resulta incompatible admitir actividades comerciales e intensidades de construcción que rompen con las características de Polanco como Área de Conservación Patrimonial, cuyo carácter difícilmente se podría conservar al alojar actividades como comercio en general, o lugares de diversión nocturna.⁷

7. Respecto de la congruencia de la propuesta referida al contexto normativo, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 15, De los Instrumentos de la Planeación del Desarrollo, numeral 4, dispone que la planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales e institucionales; los programas de gobierno de las alcaldías; y los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación.

⁵ Iniciativa Ciudadana, página 28.

⁶ Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PDU-Polanco), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 6 de junio de 2014, pág. 67

⁷ Ibidem, pág. 60



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Del mismo modo, el artículo 28 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, dispone que la planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En este sentido, el Programa General de Desarrollo Urbano establece como algunos de sus objetivos:

- Optimizar el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo a través de la creación y reforzamiento de instrumentos que permitan controlar los procesos urbanos y ambientales; permitiendo, además, una distribución armónica de la población en el territorio.
- Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento.
- Fomentar la conservación y consolidación de la fisonomía urbana y de su patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural.⁸

En razón de todos los argumentos antes vertidos, 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 del pretendido cambio de uso de suelo.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/EBE/QAVL

⁸ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado el 31 de diciembre de 2003 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, págs. 93 y 94.