

**Acuse**



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



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.

PAOT-05-300/100-116-2023

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO  
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
P R E S E N T E

	DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN COORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA
	21 SEP 2023
Recibió: <u>Daniel Aulá</u>	
Hora: <u>13:00h</u>	

Me refiero al oficio **CCDMX/IIL/CDIU/0468/2023**, 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 POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN C. GALILEO NO. 8, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR USO DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO HOTEL, COMERCIO Y SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y BAR, 22 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 30% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, EN UNA ZONIFICACIÓN HM/22/30/150, EN 13,801.60 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, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2014, para el predio ubicado en C. Galileo no. 8, colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, para que se permita el uso de servicios de hospedaje tipo hotel, comercio y servicios de alimentos y bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y bar, 22 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, en una zonificación HM/22/30/150, en 13,801.60 m2 de Superficie Máxima de Construcción."*

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Programa Parcial De Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo (PPDU-Polanco), se constató que el predio ubicado en calle Galileo no. 8, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, se identifica con la cuenta catastral 033\_121\_05, tiene una superficie de 1080 m<sup>2</sup> y le corresponde una zonificación HC/5/30 150 (Habitacional con Comercio en planta baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-116-2023

vivienda 150 m<sup>2</sup>, sin contar indivisos), con una Superficie Máxima de Construcción de 3,780 m<sup>2</sup>.

**Información General**

Cuenta Catastral: 033\_121\_05

Dirección:

Calle y Número: GALILEO 8  
 Colonia: POLANCO IV SECCION  
 Código Postal: 11560  
 Superficie del Predio: 1080 m<sup>2</sup>

"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.

HC 5/30/150

**Zonificación**

Uso del Suelo (1)	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M <sup>2</sup> mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja (Ver Tabla de Uso)	5	-	30	150		3780	0

■ Predio Seleccionado  
Galileo no. 8, colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México.

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia a partir de diversos argumentos, señalando principalmente los siguientes:

*"(...) VIII Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya*

*Artículos transitorios*

*PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.*

Handwritten signature and arrow pointing up.



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-116-2023

*SEGUNDO. En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo.*

*TERCERO. Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito sobre el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto (...).<sup>1</sup>*

*"(...) permitirá que Polanco siga conservando su carácter habitacional al ofrecer hospedaje atractivo para los turistas para captar la demanda actual y disminuir la tendencia de alojamiento en inmuebles que cuentan con uso habitacional (...) sumará al crecimiento económico y fortalecerá la recuperación de la economía de la ciudad, mediante la generación de empleos en su etapa de construcción y operación, fortaleciendo zonas específicas al concentrar la inversión económica y asegurar un reconocimiento de modelo compacto de ciudad a nivel internacional (...)."<sup>2</sup>*

*"(...) es importante alentar los megaproyectos que proponen usos diversos y complementarios entre sí y con la zona donde se plantean, así como la expansión vertical con diseño sostenible para un mayor aprovechamiento del potencial existente, sin comprometer la zona (...) el proyecto Galileo 8, al contar con una oferta de 130 habitaciones, podrá captar la demanda generada en esta zona aprovechando las características socioeconómicas con las que cuenta el corredor metropolitano Paseo de la Reforma (...) el sector de servicios es el que genera la mayor cantidad de empleos dentro de Polanco, en este sentido, el proyecto generará 195 empleos directos y cerca de 390 indirectos una vez comience su funcionamiento (...)."<sup>3</sup>*

*"(...) de ser aprobada la Iniciativa de Decreto, Galileo 8 propondrá medidas de integración urbana que mejoren y restauren las condiciones de las redes de los servicios urbanos existentes con el fin de mejorar el entorno urbano, la infraestructura e imagen urbana que, además, beneficiará a los habitantes de las manzanas cercanas al predio (...)."<sup>4</sup>*

*"(...) esta zona en particular presenta diferencias considerables entre las edificaciones que la conforman, teniendo, por un lado, los inmuebles de baja intensidad que presentan hasta 6 niveles de altura y se encuentran en las vialidades de carácter local (...) edificaciones con niveles superiores a los 7 y que llegan hasta los 42 niveles (...) siendo los de mayor cantidad de niveles los que se encuentran en los límites sur del polígono al coincidir con la*

<sup>1</sup> *Iniciativa ciudadana con proyecto de "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 LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN C. GALILEO NO. 8, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR USO DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO HOTEL, COMERCIO Y SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y BAR, 22 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 30% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, EN UNA ZONIFICACIÓN HM/22/30/150, EN 13,801.60 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".* pág. 84

<sup>2</sup> *Ibidem*, pág. 6.

<sup>3</sup> *Ibidem*, págs. 7, 9 y 10

<sup>4</sup> *Ibidem*, pág. 17



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-116-2023

*delimitación de la Zona Hotelera del PPDU-P que toma como referencia Campos Elíseos, (...) el proyecto Galileo 8 se integra adecuadamente a los inmuebles de menor número de niveles que caracterizan a los hoteles del entorno, considerando que se encuentra en el paramento opuesto de Campos Elíseos, por lo que se puede resumir en que los 22 niveles que se solicitan se adaptan a la naturaleza del paisaje urbano de esta zona de Polanco (...)*<sup>5</sup>

*"(...) el proyecto incorpora 220 cajones de estacionamiento y 51 espacios para bicicleta cumpliendo con la Norma de Estacionamientos y ahorro en el consumo de energía eléctrica al promover la ventilación e iluminación natural en el inmueble (...) es factible aprobar la presente Iniciativa para el cambio de uso de suelo, en vista de que el proyecto implementará soluciones en el mejoramiento y mantenimiento del arbolado y jardineras ubicadas en las calles Galileo y Aristóteles, dará cumplimiento a los límites de ruido permitidos, empleará un sistema de cristalería para romper el efecto espejo de los vidrios exteriores con la finalidad de evitar la colisión de las aves, reducirá los contaminantes atmosféricos con el sistema de estacionamiento robotizado, implementará la instalación de 51 espacios para bicicletas, instalaciones hidrosanitarias con ahorro en el consumo de agua y la implementación de un Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales para la reutilización del agua tratada en actividades que no requieran agua potable, así como la instalación de contenedores suficientes para la correcta disposición de los residuos (...)"*<sup>6</sup>

En primer término, la iniciativa carece de uno de los requisitos establecidos en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, referente al **Texto normativo propuesto**, ya que si bien se intenta justificar la modificación pretendida a lo largo de la iniciativa, no se establece particularmente el texto normativo propuesto, es decir, la modificación tal cual deba redactarse y el apartado en el que deba realizarse, tal como lo señala el artículo citado:

*Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:*

**IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:**

<sup>5</sup> *Ibidem*, pág. 55

<sup>6</sup> *Ibidem*, pág. 40 y 41



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-116-2023

- a) **Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa;**
- b) **Deberá incluir artículos transitorios, y**
- c) **En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;**

De la iniciativa en estudio se desprende que en este rubro (página 84 de la iniciativa), únicamente se señalan los artículos transitorios, **pero no hace referencia a lo dispuesto en los incisos a) y c)**, contenidos en la fracción IX del citado artículo, siendo importante mencionar que el artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, refiere en su fracción I que se desecharan de plano las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los supuestos enlistados, del que se destaca:

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

Por lo que ante el incumplimiento de uno de los requisitos señalados en el artículo 35 de la Ley referida, la iniciativa tendría que desecharse de plano.

En segundo lugar, el decreto propuesto no guarda congruencia con los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que establece el PPDU-Polanco, ya que, este Programa plantea una Estrategia Demográfica basada en la recuperación de la función habitacional mediante la restricción y el control del establecimiento de nuevas actividades terciarias, a efecto de mantener un bajo nivel del incremento de la población flotante de empleados y usuarios.

Así mismo, determina una Estrategia de Estructura Urbana en la que parte de la premisa es que, si bien la estructura urbana de Polanco está actualmente fragmentada, derivado de la proliferación y localización dispersa de los usos de suelo no habitacionales (bares, antros, entre otros) y la laxitud de la normatividad correspondiente, dicha estructura está organizada y se propone mantenerse así a partir de la determinación de los siguientes elementos:

- **Corredores de escala metropolitana y servicio a la ciudad:** se extienden a lo largo de Paseo de la Reforma, desde Mariano Escobedo hasta la Fuente de Petróleos, y del Blvd. Ávila Camacho desde la Fuente de Petróleos hasta el límite de Polanco al nor-poniente en Av. Ejército Nacional. Sus funciones son y seguirán siendo heterogéneas: hotelería de gran turismo, recreación y gastronomía sobre la calle Campos Elíseos (zona hotelera), comercio



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-116-2023

y servicios, oficinas, el Conservatorio Nacional de Música, etc., cuyos usuarios no son residentes de Polanco.

- Corredores terciarios interiores: ubicados sobre la mayor parte de Av. Presidente Masaryk, Av. Newton, Av. Horacio entre Arquímedes y Mariano Escobedo, Av. Homero entre Periférico y Moliere, y entre Periférico y Moliere, y entre Arquímedes y Mariano Escobedo, sobre Emilio Castelar, y sobre Campos Elíseos frente a la zona hotelera. Estos corredores interiores de comercio, restaurantes y servicios, atienden a residentes y visitantes, la tendencia es hacia su consolidación, en combinación con vivienda y oficinas, pero restringida respecto a actividades de alto impacto como bares y discotecas.<sup>7</sup>

De lo referido se advierte que la zonificación asignada por el PPDU-Polanco al predio ubicado en Galileo número 8 HC/5/30 150, resulta congruente para la consecución de su Imagen Objetivo y sus Estrategias de Desarrollo Urbano, ya que de conformidad con el Diagnóstico del Programa, el predio citado, se ubica en la denominada Zona F, conocida como "Polanquito", la cual cuenta con una fuerte presencia de usos comerciales y de servicios y donde la actividad vecinal ha sufrido el mayor desplazamiento; en consecuencia, a efecto de reconocer la consolidación comercial de la zona y restringir su incremento, así como incentivar la permanencia del uso habitacional, el citado Programa determinó ubicarlo dentro de los elementos denominados corredor terciarios interiores (Calle Campos Elíseos frente a la zona hotelera) y asignarle un uso de suelo Habitacional con Comercio en Planta Baja (vivienda plurifamiliar con comercio en planta baja), en donde los usos de suelo para restaurante con **venta de bebidas alcohólicas y hotel se encuentran prohibidos, ya que uno de los objetivos establecidos en los corredores terciarios es restringir las actividades de alto impacto como bares.**

4. Por cuanto hace el número de niveles permitidos (**5 niveles**) respecto a los pretendidos con aprobación de la iniciativa (**22 niveles**), con la zonificación actual se busca cumplir con el objetivo de *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 de alturas, intensidades de construcción y en usos del suelo, es decir la consolidación de las alturas existentes*, caso contrario de la iniciativa que busca incentivar el incremento de las alturas.

Aunque la iniciativa pretenda justificar su pertinencia por la falta de homogeneidad en las alturas de los inmuebles en la zona, la zonificación aplicable actualmente es correcta, toda vez que la Imagen Objetivo del PPDU-Polanco es clara al proponer como solución para la conservación de la imagen urbana la consolidación de las alturas existentes.

<sup>7</sup> PPDU-Polanco, págs. 69 y 70



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-116-2023

5. Así mismo, resulta incongruente que la iniciativa pretenda justificar el uso de hotel porque el predio se encuentra colindante a la zona hotelera de Polanco (a escasos 50 metros de la zona hotelera de Calle Campos Elíseos), pues como ya se refirió, la zona en la que se ubica Galileo número 8 es considerada un corredor terciario interior, con características distintas a la zona colindante reconocida y considerada como un corredor de escala metropolitana y servicio a la ciudad, cuya función es y seguirá siendo heterogénea con hotelería de gran turismo, de recreación y oferta gastronómica, y cuyos usuarios no son residentes de Polanco<sup>8</sup>, de ahí que a los predios ubicados en dicha zona se les haya asignado la zonificación Habitacional con Servicios (dirigida a reconocer y satisfacer la demanda de servicios especializados, que obedecen a requerimientos de índole regional en áreas muy específicas, perfectamente identificadas y en las cuales se detectó poca intensidad de uso habitacional, y por ello se permite una amplia diversificación de usos del suelo).<sup>9</sup>
6. Por cuanto hace a los impactos generados por la ejecución del proyecto pretendido en la iniciativa, existen inconsistencias respecto a la implementación de medidas de mitigación, ya que por un lado en la iniciativa se señala que solo en el caso de que se apruebe la iniciativa se propondrán medidas de integración urbana que contribuyan a mejorar la zona y por el otro, indica la realización de algunas medidas que implementará para no generar un impacto muy considerable; siendo que dichas medidas no son más que requisitos normativos para la ejecución de cualquier proyecto constructivo. Así mismo, el citado proyecto contempla contar con 220 cajones de estacionamiento, lo que incrementaría la afluencia vehicular, sin que se proponga alguna medida de integración ante tal incremento.

Es importante señalar, que en relación con la infraestructura y servicios con que cuenta Polanco, el PPDU-Polanco establece que si bien la zona cuenta con dotación completa de infraestructura y servicios, dicha infraestructura es obsoleta; además de que la integración de actividades terciarias y la presencia creciente de población flotante han elevado la demanda de agua, electricidad y el aporte de aguas negras, acercando la zona a los umbrales de sustentabilidad, por lo que, se reitera la necesidad de la contención y de la creación de nuevos usos comerciales.<sup>10</sup> Adicionalmente, el Programa dispone que si bien la infraestructura vial es suficiente para el funcionamiento interno, lo cierto es que resulta insuficiente para el tránsito proveniente de otras áreas de la metrópoli<sup>11</sup>, como es el caso de la población no residente que atraería el uso comercial y de hotel de la iniciativa propuesta.

En definitiva, se hace evidente que de aprobarse la iniciativa objeto de análisis se estaría planificando de manera desarticulada, ya que las características del proyecto propuesto, en nada convergen con la Imagen Objetivo y las Estrategias de Desarrollo Urbano planteadas para

8 PPDU-Polanco, pág. 70

9 PPDU-Polanco, pág. 75

10 PPDU-Polanco, pág. 71.

11 Ídem.



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.  
PAOT-05-300/100-116-2023

su consecución, sino más bien se contraponen a las mismas, por lo que se estaría privilegiando el interés privado sobre el público.

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



MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/BE/JACD  
