GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
II LEGISLATURA
19 ABR 2022
Recibió: Ada C
Hora: 12:08

Ciudad de México a 29 de marzo de 2022

S-34 SEDUVI/ 248 /2022

Asunto: Se emite opinión técnica.

DIP. HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE
MÉXICO, II LEGISLATURA
P R E S E N T E

Me refiero al oficio número **MDSPOPA/CSP/1033/2022** de fecha 04 de marzo de 2022, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el 09 de marzo del presente, por medio del cual remite el oficio número **CCDMX/IIL/CDIU/0018/2022** de fecha 02 de marzo del 2022, suscrito por el Dip. Víctor Hugo Lobo Román, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, para solicitar la opinión técnica de esta dependencia con respecto a la "***INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO"***, para el inmueble ubicado en la **Avenida Campos Elíseos** número **181**, Colonia **Polanco IV Sección**, Alcaldía **Miguel Hidalgo**.

Al respecto, la petición presentada por el Ciudadano **Gustavo Becerra Ramírez**, propietario del predio en comento, plantea que se reforme el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 1873 Tomo I en fecha 06 de junio de 2014, para modificar lo siguiente:

> *"...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...**"* (Sic.)

En este contexto, y con fundamento en los Artículos 35 al 42 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 61 en fecha 05 de mayo de 2017 y su última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 675 Bis en fecha 02 de septiembre de 2021; se prevé un procedimiento que en conjunto con lo establecido en el Artículo 122 fracción A numeral V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos vigente, hacen posible que las autoridades administrativas **atiendan** las solicitudes de modificación presentadas por particulares, y **evalúen** si tales solicitudes formuladas en términos de un Decreto que reforma al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, sea presentado ante el Honorable Congreso de la Ciudad de México.

En razón de lo anterior, y atendiendo la petición, atentamente me permito comunicarle que el personal técnico adscrito a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda procedió a revisar y analizar las documentales anexas a la petición de mérito, así como la congruencia de su integración en el entorno inmediato y la justificación de su inserción en las directrices generales de planeación y desarrollo urbano, dentro del marco normativo vigente.

NORMATIVIDAD

1. Generalidades

Conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con Folio número **10489-151LOSU21** de fecha 25 de junio de 2021, el predio en comento se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo vigente, el cual determina que le corresponde la zonificación **HC 5/30/150** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y superficie mínima por vivienda de 150.00 m² sin contar indivisos), lo que resulta en las siguientes características:

Predio	Superficie de Terreno	Zonificación	Área Libre		Desplante		Potencial de Desarrollo	Niveles	V.A.T.	Superficie mínima por vivienda
	m²		m²	%	m²	%	m²			m²
Avenida Campos Elíseos No. 181	417.03	HC 5/30/150	125.11	30.00	291.92	70.00	1,459.60	5 (Cinco)	3.5	150.00

2. Particularidades

a) En la Escritura Pública número 886 de fecha 02 de diciembre de 1982, el Licenciado Daniel Goñi Díaz Notario Público número 33 del Distrito de Tlalnepantla del Estado de México, hizo constar el Contrato de Compraventa, en la cual se establece que el predio de interés cuenta con una superficie de terreno de 417.03 m², y en la misma se señala que tiene dos frentes uno de 16.78 metros por la Avenida Campos Elíseos y otro con 2.94 metros en la Avenida Arquímedes, dichos linderos se encuentran unidos por una línea curva de 9.27 metros

b) El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo vigente, en su sección VIII INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN se establece 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 que 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."

c) En fecha 05 de mayo de 2017, se hizo del conocimiento público a través de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 61, el Decreto que contiene las observaciones al Diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por el cual el entonces Artículo 42 pasa a ser el Artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

d) En el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 431 en fecha 30 de septiembre de 2008, la "Fe de erratas" publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 483 en fecha 12 de diciembre de 2008, y el **Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 253 en fecha 01 de febrero de 2018**, en su Capítulo IV ORDENAMIENTO TERRITORIAL, en el numeral 4.5. Programas Parciales de Desarrollo Urbano establece lo siguiente:

> *"De conformidad con las diversas actualizaciones del marco jurídico y normativo de planeación del Distrito Federal y a lo establecido en los Artículos 16, 17 y 25 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de otros ordenamientos asociados al desarrollo urbano, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 29 de enero de 2004,* ***los Programas Parciales de Desarrollo Urbano*** *Zona Patrimonial de Tacubaya, Lomas de Chapultepec, Bosques de Las Lomas,* ***Polanco****, Lomas de Bezares, Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas,* ***se ratifican, al presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.***
>
> *Asimismo, a efecto de atender la congruencia entre los niveles de planeación que inciden en la Delegación, dicha ratificación se realizará aplicando las siguientes disposiciones:*
>
> *1.* ***En cada uno de sus ámbitos espaciales de validez, las regulaciones en texto y en plano de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano*** *Zona Patrimonial de Tacubaya, Lomas de Chapultepec, Bosques de Las Lomas,* ***Polanco****, Lomas de Bezares, Lomas Altas, Real de Las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas,* ***quedan contenidas como partes inseparables del presente Programa Delegacional.***"
> (Énfasis añadido)

e) Conforme a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con Folio 657/2021 de fecha 23 de noviembre de 2021, el predio en comento se encuentra dentro de la Zona Patrimonial y cuenta con una restricción de 5.00 metros en el frente de la Av. Arquímedes, asimismo la citada constancia establece lo siguiente:

"NOTA ZONA PATRIMONIAL:
PREVIO A LA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR CUALQUIER TIPO DE OBRA SE REQUIERE EL VISTO BUENO DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA *CONFORME AL ARTÍCULO 28 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA PARCIAL POLANCO DE FECHA 6 DE JUNIO DE 2014."*
(Énfasis añadido)

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Conforme al anteproyecto presentado para el predio en comento, se pretende la construcción de una obra nueva que consiste en un edificio de 5 niveles para el uso de Sucursal Bancaria, con una superficie total de construcción de 1,275.68 m², de los cuales 855.65 m² se localizarán sobre nivel de banqueta y 417.03 m² bajo nivel de la misma, las cuales contarán con uso de estacionamiento para 9 cajones, quedando con una superficie de desplante de 243.53 m² y un área libre mínima de 173.50 m².

SITUACIÓN RESPECTO A SU VALOR PATRIMONIAL

Considerando el valor patrimonial del área en la cual se encuentra el predio en estudio, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de esta Secretaría, con fundamento en el Artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mediante el oficio número **SEDUVI/DGOU/DIGDU/426/2022** de fecha 25 de marzo de 2022, solicitó opinión a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría; la cual a través del similar número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0808/2022** de fecha 29 de marzo de 2022, informó lo siguiente:

"Una vez revisados los soportes documentales y después de analizar el contexto patrimonial en el que se encuentra el predio en cuestión, el cual es predominantemente habitacional donde solo se permite el comercio en Planta Baja; por lo anterior ***no es viable*** *considerar la propuesta de cambio de uso del suelo presentada."*

RESOLUCIÓN

De acuerdo al análisis del expediente del proyecto de Iniciativa Ciudadana con Proyecto de Decreto presentado al Congreso de la Ciudad de México, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **opinión en sentido desfavorable** para 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"*** presentada por el Ciudadano Gustavo Becerra Ramírez, propietario del predio en comento presentó la siguientes observaciones:

a) El uso pretendido de Sucursal Bancaria se encuentra clasificado y permitido en Planta Baja por lo que podrá utilizarse en una superficie de construcción de 291.92 m², correspondiente a la superficie máxima de

desplante permitida de conformidad con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con Folio número 10489-151LOSU21 de fecha 25 de junio de 2021.

b) Dentro de la Memoria Descriptiva que fue anexada, en la sección identificada como "*1. TABLA DE ÁREAS*" se declaró una superficie construida en la Planta Azotea de 250.67 m^2, sin embargo derivado de la revisión y el análisis al plano arquitectónico identificado con la clave ARQ-03 dicha superficie no coincide con la obtenida consistente aproximadamente de 11.35 m^2, por lo tanto, el proyecto arquitectónico que fue presentado contiene diferencias con respecto de la superficie total de construcción del inmueble.

c) Derivado de la opinión emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría, se concluye que al ubicarse dentro de una zona predominantemente habitacional, no es viable el cambio de uso del suelo.

d) El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo se encuentra vigente, por lo que no es posible realizar 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 Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal vigente.

e) Se observa que las edificaciones contiguas cuentan con comercios y servicios localizados en la planta baja, además los inmuebles que integran la manzana de la que forma parte el predio de interés son predominantemente habitacional plurifamiliar consolidándose como una zona eminentemente para viviendas, por lo tanto, la ejecución de la construcción de 5 niveles con uso del suelo de Sucursal Bancaria transformaría la estructura urbana y por ende el entorno inmediato de forma significativa.

Lo anterior, se informa con fundamento en los Artículos 8° Constitucional; 30, 31, 32, 33, 37 y 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, 156 fracción XXXVIII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42 Bis, 42 Ter y 42 Cuater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

D.A.H. RAFAEL GREGORIO GÓMEZ CRUZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

S-34 SEDUVI / 248 /2022

VALIDÓ	EVALUÓ	VERIFICÓ	ELABORÓ
INTI MUÑOZ SANTINI	EMMANUEL A. LEÓN MARTÍNEZ	MARGARITA REYES CHÁVEZ	MARIO A. RODRÍGUEZ JERÓNIMO

c.c.e.p. Lic. Inti Muñoz Santini.-Director General del Ordenamiento Urbano.
Mtro. Emmanuel A. León Martínez.-Director de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano.
O.T. DGOU 1904/2022, No. SEDUVI 2728/2022, Oficio 1033/2022
IMS/EALM/MRCH/MARJ/pdg