



ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Ciudad de México a 30 de marzo de 2022

AMH/OA/MTE/115/2022

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

Por este conducto me permito saludarlo, al tiempo de hacer referencia a su similar no. MDSPOPNCSP/1039/2022 de fecha 04 de marzo de 2022 y recibido en la Jefatura de esta Alcaldía el 09 de marzo del mismo año, mediante el cual, informa que ha sido presentada 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"**, publicado el seis de junio de dos mil catorce, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, suscrita por el C. Gustavo Becerra Ramírez, respecto al inmueble ubicado en **Avenida Campos Elíseos número 181, Colonia Polanco IV Sección**, en esta Alcaldía Miguel Hidalgo; y solicita se emita opinión en relación a la iniciativa enunciada, de conformidad con el artículo 42 fracciones IV y V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

Al respecto, hago de su conocimiento que, derivado de una revisión a la información anexa a su solicitud, se observa que la iniciativa ciudadana corresponde a modificar el uso de suelo del predio ubicado en la Av. Campos Elíseos No. 181, Col. Polanco IV Sección, a partir de las siguientes consideraciones generales:

Ubicación del predio	Avenida Campos Elíseos No. 181, Colonia Polanco IV Sección.
Superficie del predio	417.03 m ²
Zonificación otorgada por el PPDU "Polanco" vigente	HC/5/30/150 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y superficie mínima por vivienda 150.00 m ² sin contar indivisos); donde el uso de suelo de "Bancos" en planta baja, está permitido.
Uso actual del predio	Lote baldío.
Solicitud de cambio de uso del suelo	Permitir el uso de suelo de sucursal bancaria en planta baja y los cuatro niveles superiores.

En materia de Desarrollo Urbano, le informo que, el instrumento de planeación urbana que determina las estrategias y acciones de desarrollo urbano en el territorio de la Colonia Polanco, corresponde al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía 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. El cual, fue ratificado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 01 de febrero de 2018, con la

Parque Lira #94, colonia Observatorio

Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11860, Ciudad de México

T. (55) 52767700



Ciudad de México a 30 de marzo de 2022

AMH/OA/MTE/115/2022

publicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para MIGUEL HIDALGO (hoy Alcabdia Miguel Hidalgo), del cual forma parte inseparable.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU), fue elaborado para orientar el desarrollo urbano de la colonia en sus cinco secciones, a partir de una estrategia general apoyada en el funcionamiento armónico de los diferentes usos y actividades existentes en la colonia. Por lo que, con el fin de definir la ubicación y características de las edificaciones e inducir un orden en la intensidad, las alturas y la distribución territorial de los usos del suelo, determina entre otras, la zonificación "Habitacional con Comercio en Planta Baja" (HC) que permite la localización de comercio en la planta baja de los edificios plurifamiliares y a partir del primer nivel, el uso permitido será exclusivamente Habitacional.

La construcción de la Imagen-Objetivo, de la estrategia de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Territorial, que se plantean en el Programa Parcial para la Colonia Polanco, se desarrolla bajo una perspectiva equilibrada y armónica por la utilización y aprovechamiento del suelo en la colonia. El PPDU opta por preservar el uso residencial originario y dominante, asignando una zonificación H (Habitacional) a aquellas zonas donde era necesario disminuir la acelerada fragmentación de la estructura urbana, por la difícil convivencia de las actividades económicas localizadas en esas áreas con vocación Habitacional. Sin embargo, en las que fuera posible la convivencia de usos de servicios de bajo impacto con el uso habitacional, como es el caso de la zona de interés, se consideró el uso de suelo HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), permitiendo esta mezcla para fortalecer la permanencia de residentes originarios y el repoblamiento de nuevos residentes frente al considerable aumento de la reconversión de inmuebles a oficinas y comercios.

La iniciativa ciudadana propone en una zona preponderantemente habitacional con mezcla de usos de servicios y comercio de bajo impacto, cambiar al inmueble ubicado en Av. Campos Elíseos No. 181, el uso de suelo habitacional a partir del primer nivel hasta el cuarto nivel, por un uso de suelo de sucursal bancaria. Lo anterior, en el territorio equivaldría a cambiar un uso Habitacional (H) a un uso de Oficinas, donde se albergarían oficinas de alguna sucursal bancaria, eliminando la posibilidad de seguir fortaleciendo la Imagen-Objetivo de la colonia en esa zona donde existe una combinación de usos residenciales, comerciales y de servicios en planta baja que, se encuentran física y funcionalmente integrados.

Por lo que, se concluye que la iniciativa ciudadana propuesta para cambiar el uso de suelo que permita la construcción de un inmueble de cinco niveles de altura, utilizado para sucursal bancaria en esa ubicación, fragmentará la estructura urbana existente. Debido a que:

- Eliminará la posibilidad de potenciar la actividad habitacional y económica que, asegure una amplia gama de servicios de bajo impacto para los vecinos de la zona.
- Al destinar el inmueble con un uso de suelo a un solo propósito diferente al habitacional, se inducirá a una fragmentación social. En virtud de que, la diversidad de funciones





Ciudad de México a 30 de marzo de 2022
AMH/OA/MTE/115/2022

promueve la interacción social, activando el espacio público y promoviendo una movilidad no motorizada.

- Se distanciará la vivienda de los lugares de trabajo.
- Se incrementará la percepción de inseguridad en esa zona, por la disminución del número de personas en la calle, debido a que solo harán uso del espacio público en horarios de actividad laboral.
- Se inducirá al uso del automóvil y a la generación de nuevos viajes de destino, a una zona que actualmente presenta conflictos viales en horas de máxima demanda.

En lo que respecta a la normatividad urbana vigente para la Colonia Polanco en sus cinco secciones, en el *Capítulo VIII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN, Apartado 8.3 "Instrumentos de Fomento/Cambio de Uso de Suelo", 3. Cambio de uso del suelo* del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "POLANCO", se establece que *"No podrán realizarse cambios de uso de 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 LDDUDF. 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."*

Por lo antes expuesto en materia de Desarrollo Urbano y Normatividad Urbana, **esta Alcaldía, determina Desfavorable la iniciativa ciudadana, correspondiente a la solicitud de cambio de uso de suelo para permitir en todos los niveles de la construcción el uso de suelo de "Sucursal Bancaria" del predio ubicado en la Av. Campos Elíseos No.181, Col. Polanco, IV Sección, en esta Alcaldía Miguel Hidalgo.**

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE



MAURICIO TABÉ ECHARTEA
ALCALDE EN MIGUEL HIDALGO

C. c. e. p. Lic. César Mauricio Garrido López.- Director General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en Miguel Hidalgo. - Para su conocimiento.
Arq. Bernardo Farill Vivanco.- Director Ejecutivo de Planeación y Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo - Para su conocimiento.
Mtra. Claudia Martínez Murguía.- J.U.D. de Planes Parciales. - Para su conocimiento. Reg. 137-87; 142-92

Elabora
rue*

Revisó
BFV/CEG/MRVL

Aprobó
CMM

Autorizó
BFV

