



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-085-2023

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

Me refiero al oficio **CCDMX/IIL/CDIU/0444/2023**, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la **"INICIATIVA CIUDADANA PARA EL PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, el cual fue publicado el 6 DE JUNIO DE 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Por cuanto hace a la zonificación de uso del suelo establecida para el predio en: AV. EJÉRCITO NACIONAL 516, COL. POLANCO IV SECCIÓN, CÓDIGO POSTAL 11550, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO"**.

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

[...]

Modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 DE JUNIO DE 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal; el Plano de Zonificación de Usos del Suelo y la Tabla de Usos del Suelo, que forman parte del mismo, en cuanto a la Norma de Zonificación de uso del suelo establecida para el predio en: AV. EJÉRCITO NACIONAL 516, COL. POLANCO IV SECCIÓN, CODIGO POSTAL 11550, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, cuya zonificación es la de Habitacional Mixto 10 niveles máximo de construcción/30% mínimo de área libre/150 (superficie mínima por vivienda) y uso de suelo para Hospitales Generales y de Especialidades "prohibido" a la Norma de Zonificación Habitacional Mixto 20 niveles máximo de construcción/30% mínimo de de área libre/150 (superficie mínima por vivienda) y uso de suelo para Hospital General y de Especialidades "PERMITIDO".¹

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 Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, se obtuvo que al predio mencionado le corresponde la siguiente zonificación:

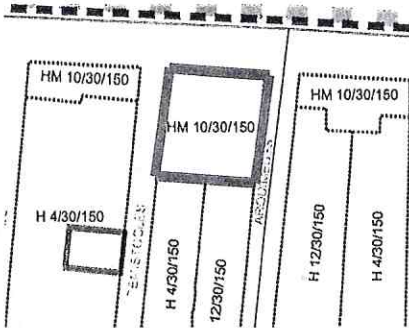


Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Viviendas:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto de Tabla de Uso	10	-	30	150		30361	0

¹ Iniciativa de decreto respecto al predio ubicado Av. Ejército Nacional 516, Col. Polanco IV Sección, Código Postal 11550, Alcaldía Miguel Hidalgo p. 4



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-085-2023



ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

- H HABITACIONAL
- HC HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
- HS HABITACIONAL CON SERVICIOS
- HM HABITACIONAL MIXTO**
- E EQUIPAMIENTO
- EA ESPACIO ABIERTO

3. De acuerdo con la memoria descriptiva del proyecto de arquitectura anexa a la iniciativa materia del presente estudio, la Torre Clínica de alta Especialidad contará con las siguientes características:

5. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO

El Proyecto consiste en la Construcción de una Torre que cuenta con 8 Sótanos, Planta Baja y diecinueve niveles, El proyecto tiene una superficie total de construcción de **2,977.04 m²**.

6. DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

El proyecto "Torre Clínica de alta Especialidad" cuenta con un nivel de sótano destinado a área de enseñanza, sobre nivel de banqueta cuenta con nivel de planta baja con diversas áreas lúdicas y gastronómicas, en los siguientes 3 niveles con diferentes servicios multidisciplinarios dedicados a servicios Hospitalarios de alta calidad, del nivel 4 al 7 cuentan con habitaciones de corta y larga estancia y del nivel 8 al 19 son destinados a consultorios y áreas clínicas.² [...]

4. La iniciativa menciona que se trata de un inmueble que presenta derechos adquiridos para uso de hospital, refiriendo además que *el proyecto pretendido considera no conservar la construcción existente*³, por lo que resulta importante destacar que el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 161 establece lo siguiente:

Artículo 161 [...]

Si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse, el propietario o poseedor, de conformidad con sus derechos adquiridos, la podrá volver a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el mismo uso y cumpliendo con las demás disposiciones normativas vigentes al momento que pretenda realizar la edificación de que se trate.

Los propietarios o poseedores conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines, salvo que se sujeten a los Programas."

² Memoria descriptiva, p. 4

³ Iniciativa de Decreto, p. 22



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-085-2023

Por lo que, en caso de pretender hacer uso del certificado de acreditación por derechos adquiridos, éste sólo ampara los 6 niveles de construcción y los usos que actualmente se ofrecen en el “Centro Diagnóstico Ángeles” de conformidad con la página web de dicha institución: <https://www.centrodediagnosticoangeles.com/>, a saber: 3 salas y 125 estaciones.

Es así, que de ninguna manera podría realizar obras de ampliación ni incremento de volúmenes (alturas y superficies de construcción), debiendo apegarse a la misma superficie que en su caso se demoliera y cumplir además con la normatividad vigente al momento en que se lleven a cabo los trabajos de construcción.

5. Por otra parte, la iniciativa de modificación en su apartado IX. Razonamiento de la Congruencia con el contexto normativo, señala lo siguiente:

10. ALTURAS MÁXIMAS EN VIALIDADES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN AL FONDO Y LATERALES”

[...]

El predio tiene un frente a la Av. Ejército Nacional y cuenta con una superficie mayor a los 4,000.00 m² por lo que se estaría en posibilidad de contar con hasta 22 niveles, sin embargo solo se pretenden 20 niveles y como se indicó anteriormente se sujetará a la aplicación de la norma general de ordenación número 7 en cuanto a las restricciones en colindancias y los remetimientos.

[...]”⁴

Sin embargo, el PPDU Polanco en el apartado 4.4.2 Normas de Ordenación, refiere que las veinticinco Normas Generales de Ordenación, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08 de abril de 2005, así como la Norma General de Ordenación Núm. 26, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 901 el 10 de agosto de 2010 y publicaciones subsecuentes y la Norma 29 Mejoramiento de las Condiciones de Equidad y Competitividad para el Abasto Público, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 1099, el 20 de mayo de 2011, **no aplican dentro del polígono delimitado del referido PPDU.**

De lo anterior se desprende que dicho proyecto no es susceptible de aplicación de la NGO número 10, toda vez que el PPDU refiere que estas normas no son aplicables dentro de su polígono, debiendo apegarse a la normatividad vigente establecida en el texto del multicitado programa.

6. Adicionalmente en el apartado VI denominado “*Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provenga del sistema de información del desarrollo urbano, del instituto nacional de estadística y geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable.*” de la iniciativa de modificación, se hace mención de un análisis de usos existentes, en el que se trazó un área de influencia con radio de 500 m, en el que es posible observar la predominancia del uso de suelo habitacional, seguido de oficinas y servicios.

⁴ Iniciativa de Decreto, p. 28



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-085-2023

7. Adicionalmente, se tiene que la zonificación actualmente aplicable consistente en HM 10/30/150 (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m²) le permite al inmueble 1,308.108 m² de área libre, 3,052.252 m² de superficie de desplante y 30,522.52 m² de superficie de construcción y se pretende un proyecto con zonificación HM 20/30/150 (Habitacional Mixto, 20 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m²) con 5,967.07 m² de área libre, 8,950.60 m² de superficie de desplante y 56,328.37 m² de superficie máxima de construcción.

Sin embargo, esta Procuraduría realizó reconocimiento de hechos en fecha 26 de junio de 2023, identificando que en el sitio se desplanta un inmueble con 6 niveles de altura, en el que se localiza el "Centro Diagnóstico Ángeles", por lo que en lo relativo a impactos generados, se realizó un análisis comparando el consumo de agua y los residuos generados, con base en lo siguiente:

- Considerando que actualmente existe en el sitio el "Centro Diagnóstico Ángeles" mismo que de conformidad con lo referido en la página web de dicha institución, (<https://www.centrodediagnosticoangeles.com/>) cuenta con 6 unidades distribuidas en el territorio de la Ciudad de México, conformada por 3 salas y 125 estaciones, en el que en un mes se registraron 40,000 procedimientos (consultas), se tiene que en promedio se registraron 222.22 pacientes al día por cada una de las unidades.
- Considerando el número de pacientes que asisten al día, se calculó la generación de residuos sólidos = No. Pacientes por día X 0.027 kg/paciente/día (INECC, 2020) y consumo de agua = No. Pacientes por día X 12 L/sitio/paciente (NTC Proyecto arquitectónico, 2011).
- Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para los 6 niveles y 125 estaciones se obtuvo una generación diaria de 5.99 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 2,666.64 litros de agua, lo que puede apreciarse en el siguiente cuadro:

Uso Actual			
Datos (Fuente: Hospital Angeles)			
Unidad Polanco	Centros de Diagnostico Angeles (CDMX)		
6 niveles	40,000	procedimientos mensuales	
3 salas	6 unidades distribuidas en la CDMX		
125 estaciones			
$\text{Pacientes}_{\text{mensual}} = \frac{\text{Procedimientos mensuales}}{\text{Total de unidades}} = \frac{40,000}{6} = 6,666.66$			
$\text{Pacientes}_{\text{día}} = \frac{\text{Pacientes}_{\text{mensual}}}{30} = \frac{6,666.66}{30} = 222.22$			
Número de pacientes	222.22	día	
$\text{Residuos} = (\text{Pacientes}_{\text{día}} \cdot 0.027) = 5.99994$			
Generación de residuos (INECC, 2020)	0.027	Kg/paciente/día	5.99994
$\text{Consumo de Agua} = (\text{Pacientes}_{\text{día}} \cdot 12) = 2666.64$			
Consumo de agua (NTC Proyecto arquitectónico, 2011)	12	L/sitio/paciente	2666.64



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-085-2023

Ahora bien, la propuesta consiste en una torre médica de alta especialidad con 8 sótanos bajo nivel de banqueta, planta baja y diecinueve niveles sobre nivel de banqueta, es decir, 20 niveles de altura sobre nivel de banqueta y 8 bajo nivel de la misma, se tiene la siguiente configuración:

- 8 sótanos bajo nivel de banqueta, que en total albergaran 832 cajones de estacionamiento y un área de enseñanza.
- 1 nivel sobre nivel de banqueta denominado planta baja destinado para el área de hemodiálisis y fisioterapia, así como áreas recreativas y zona gastronómica.
- 3 niveles sobre nivel de banqueta dedicados al área de quimioterapia, centro de medicina integrativa y apoyo psicológico y nutricional, así como recepción.
- 4 niveles sobre nivel de banqueta, adecuados con habitaciones de corta y larga estancia.
- 12 niveles sobre nivel de banqueta que contemplan en su diseño un área compartida para el alojamiento de consultorios y oficinas médicas

Se tiene que los impactos totales generados por la torre médica de alta especialidad será el resultado de la suma de los impactos obtenidos por cada uno de los usos solicitados (hospitalización, consultorios y oficinas médicas).

No obstante, es preciso señalar que de la información contenida en la memoria descriptiva del Proyecto de Arquitectura, referida en el párrafo anterior, se hace referencia a que habrá 1 nivel para área de hemodiálisis y fisioterapia, 3 niveles para distintas actividades médicas, 4 niveles de hospitalización y 12 niveles compartidos para consultorios y oficinas médicas, lo que resulta en los 20 niveles pretendidos; sin embargo, la información citada en dicha memoria, no establece las superficies específicas ni usos particulares para los 4 primeros niveles, de manera que los impactos generados se estimarán únicamente para los 16 niveles restantes como a continuación se muestra:

• HOSPITALIZACIÓN

- a. Considerando que en la Memoria Descriptiva del Proyecto de Arquitectura, se contemplan 4 niveles para áreas de hospitalización, con 124 camas, con un promedio de días de estancia de 2.4 de conformidad con la Estadísticas de salud en establecimientos particulares (INEGI, 2021) y el índice de ocupación del 80% (IMSS, 2018), se obtiene un promedio de usuarios de 99.2
- b. Considerando el número de usuarios, se calculó la generación de residuos sólidos = No. usuarios X 2.0 kg/paciente/día (INECC, 2020) y consumo de agua = No. Usuarios X 800 L/cama/día (NTC Proyecto arquitectónico, 2011).
- c. **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para las 124 camas de hospitalización se obtuvo una generación diaria de 476.16 kg de residuos sólidos y un consumo de 79,360 litros de agua.**



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-085-2023

Proyecto (Hospitalización)			
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva del Proyecto de Arquitectura)			
4 niveles			
124 camas			
Promedio días estancia (Estadísticas de salud en establecimientos particulares, INEGI 2021)	2.4	días	
Indice de ocupación (IMSS, 2018)	80	%	
$Usuarios = \left(Núm. camas \cdot \frac{80}{100} \right) = \left(124 \cdot \frac{80}{100} \right) = 99.2$			
Usuarios	99.2		
$Residuos = (Usuarios \cdot residuos \cdot promedio días estancia) = (99.2 \cdot 2 \cdot 2.4) = 357.12$			
Generación de residuos (INECC, 2020)	2	kg/paciente/día	476.16
$Consumo de Agua = (Usuarios \cdot consumo de agua) = (99.2 \cdot 800) = 59520$			
Consumo de agua (NTC Proyecto arquitectónico, 2011)	800	L/cama/día	79360

• CONSULTORIO

- Considerando que en la Memoria Descriptiva del Proyecto de Arquitectura, se contemplan 12 niveles con 136 consultorios, en el que el promedio de consulta por especialidad es de 1.7 consulta/consultorio/día de conformidad con la Estadísticas de salud en establecimientos particulares (INEGI, 2021), se obtiene un promedio de usuarios de 231.2
- Considerando el número de usuarios, se calculó la generación de residuos sólidos = No. usuarios X 0.05 kg/paciente/día (INECC, 2020) y consumo de agua = No. Usuarios X 12 L/cama/día (NTC Proyecto arquitectónico, 2011).
- Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para los 136 consultorios se obtuvo una generación diaria de 11.56 kg de residuos sólidos y un consumo de 2,774.4 litros de agua.

Proyecto (Consutorio)			
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva del Proyecto de Arquitectura)			
12	niveles		
136	consultorios		
Promedio consulta especialida	1.7	consulta/consultorio/dia	
<i>Usuarios = (Núm. consultorios * promedio consulta especialidad) = (136 * 1.7) = 231.2</i>			
Usuarios	231.2		
<i>Residuos = (Usuarios * residuos) = (231.2 * 0.05) = 11.56</i>			
Generación de residuos (INECC, 2020)	0.05	kg/p/d	11.56
<i>Consumo de Agua = (Usuarios * consumo de agua) = (231.2 * 12) = 2774.4</i>			
Consumo de agua (NTC Proyecto arquitectónico, 2011)	12	L/sitio/paciente	2774.4

• OFICINAS MÉDICAS

- Considerando que en la Memoria Descriptiva del Proyecto de Arquitectura, se contemplan 12 niveles con 404 oficinas médicas, en el que de conformidad con las NTC de Proyecto arquitectónico, 2011 se establece un área mínima de 6 m²/empleado, se obtiene el número de empleados por nivel para posteriormente multiplicarlo por el total de niveles destinados a dicho uso, mismo que corresponde a 3,336 empleados.
- Considerando el número total de empleados, se calculó la generación de residuos sólidos = No. Total de empleados X 1.071 kg/día/empleado (INECC, 2020) y consumo de agua = No. Total de empleados X 50 L/día/empleado (NTC Proyecto arquitectónico, 2011).
- Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para las 404 oficinas médicas se obtuvo una generación diaria de 3,572.856 kg de residuos sólidos y un consumo de 166,800 litros de agua.

Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-085-2023

Proyecto (Oficinas médicas)				
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva del Proyecto de Arquitectura)				
404	oficinas	Área mínima (NTC Proyecto arquitectónico, 2011)	6	m ² /empleado
278	empleados/nivel	Consumo de agua (NTC Proyecto arquitectónico, 2011)	50	l/día/empleado
12	niveles	Generación de residuos (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021)	1.071	kg/día/empleado
1669.58	m ²			
$\text{Núm. empleados}_{\text{nivel}} = \left(\frac{\text{Superficie}_{\text{nivel}}}{\text{área mínima}} \right) = \left(\frac{1669.58}{6} \right) = 278$				
$\text{Núm. empleados}_{\text{total}} = (\text{Núm. empleados}_{\text{nivel}} \cdot \text{núm. niveles}) = (278 \cdot 12) = 3336$				
Número total de empleados		3336		
$\text{Residuos} = (\text{Núm. total de empleados} \cdot \text{residuos}) = (3336 \cdot 1.071) = 3572.856$				
generación de residuos		3572.856		
$\text{Consumo de Agua} = (\text{Núm. total de empleados} \cdot \text{consumo de agua}) = (3336 \cdot 50) = 166800$				
consumo de agua		166800		

De tal forma que, considerando los resultados obtenidos de cada uno de los usos pretendidos (hospitalización, consultorios y oficinas médicas), en los 16 niveles considerados en la presente opinión se tiene el total de los impactos acumulados equivalente a la suma de cada uno de los usos referidos, es decir:

- Generación total de residuos = 476.16+11.56+3,572.856 =4060.576 kg/día
- Consumo total de agua = 79,360+27,744+166,800= 248,934.4 L/día

De los cálculos anteriormente señalados se desprende la siguiente tabla comparativa, que contempla el uso actualmente ejercido (6 niveles de altura) y el proyecto pretendido que incluye distintos usos (20 niveles de altura):

	Uso Actual	Propuesta de modificación	Incremento
	6 niveles	20 niveles	
Residuos (kg/día)	5.99994	4060.576	4054.57606
Consumo de agua (L/día)	2666.64	248934.4	246267.76



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-085-2023

Lo anteriormente indicado, se resume de la siguiente manera:

Los impactos acumulados obtenidos a partir de los datos referidos en la propuesta de modificación y memoria descriptiva de arquitectura del proyecto, estimados para 16 de los 20 niveles de altura destinados a una torre médica de alta especialidad, corresponden a **4,060.576 kg** de residuos al día y 248,934.4 L de consumo de agua al día, lo que equivale a 677.89 veces los residuos generados con el uso actualmente ejercido y 93.35 veces más el consumo de agua actual. Es decir un incremento de 4054.57 Kg de residuos y 246,267.76 L de agua al día

- Finalmente, de acuerdo con el DENUE del INEGI la zona en la que pretende llevarse a cabo la iniciativa opinada cuenta con servicios de salud clasificados en 13 diferentes categorías dentro de las que destacan 3 hospitales registrados.

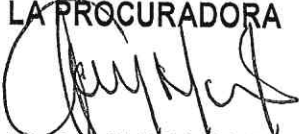
Así pues, toda vez que el inmueble objeto de análisis actualmente cuenta con 6 niveles de altura en el que se localiza el "Centro de Diagnóstico Ángeles" con 125 estaciones, 222.22 usuarios, la generación de 5.99 kg de residuos por paciente al día y el consumo de 2,666.64 litros por paciente y considerando los impactos generados por los 20 niveles de altura estimados en la propuesta de modificación que equivalen a la generación de 4,060.576 kg de residuos al día y el consumo de 248,934.4 litros de agua al día **equivalente a 677.89 veces los residuos generados con el uso actualmente ejercido y 93.35 veces más el consumo de agua actual.**

Lo señalado en los puntos anteriores, representa un cambio significativo en potencial de desarrollo y usos de suelo, lo que implicaría un impacto considerable en la zona.

En razón de los argumentos antes vertidos es menester comentar que la Iniciativa Ciudadana no coincide 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 iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL



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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS