



Ciudad de México, a 07 de julio de 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/III/CDIU/0528/2023**, 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 6 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. MOLIERE NO. 233, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR USO HABITACIONAL CON COMERCIO, 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 34% DE ÁREA LIBRE Y 49 VIVIENDAS EN UNA ZONIFICACIÓN HC/6/34/49v EN 4,262.64 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:

[...]

Moliere 233 plantea la construcción de 5 niveles sobre nivel de banqueta para viviendas y 1 nivel bajo nivel de banqueta para locales comerciales. Es decir, uno de los niveles solicitados se aprovechará bajo nivel de banqueta como superficie habitable, este esquema constructivo permitirá tener un mayor aprovechamiento de las ventajas de localización de Polanco, al mismo tiempo que procura conservar la imagen urbana predominante. La propuesta del anteproyecto ofrece espacios innovadores y atractivos de calidad, no solo para la población que decida establecer su residencia, ya que también se espera que atienda las necesidades de la población que actualmente habita en la zona.¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Programa Parcial Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, se constató que al predio materia del presente estudio le aplica la zonificación HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda 150.00 m²), como se muestra a continuación:

¹ *Iniciativa ciudadana denominada "INICIATIVA DE DECRETO Por el cual se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo para cambio de Uso de Suelo."* P.7.



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-087-2023

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	033_099_16						
Dirección							
Calle y Número	MOLIERE 233						
Colonia	POLANCO III SECCIÓN						
Código Postal	11550						
Superficie del Predio	1090 m2	<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
<p>"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.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo U	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver FOLIO 100	4	4.50	30	150	3052	0	0



HC HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA

3. De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, la *Norma de Ordenación Particular para el Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda*, establece que las viviendas tendrán como superficie mínima, igual o mayor a 150.00 m²:

Norma de Ordenación Particular para el Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda

El número de viviendas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles permitidos, del área libre, así como de la superficie mínima de vivienda que se determina en cada zonificación en el plano B-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo. En ningún caso, la vivienda podrá tener una superficie menor a 150 m² sin contar indivisos; o 200 m² y 250 m², según las zonas especificadas en el Plano B-3 "Zonificación y Normas de Ordenación".

Para calcular el número de viviendas posibles en cada caso, debe usarse la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} & (\text{Superficie del predio}) \times (\% \text{ de Área Libre}) = \text{COS} \\ & (\text{COS}) \times (\text{Número de Niveles}) = \text{CUS} \\ & (\text{CUS}) / (\text{Área Mínima por Vivienda}) = \text{Número de Viviendas posibles} \end{aligned}$$

Cuando en el cálculo del número de viviendas posibles resulte una fracción decimal, el número de viviendas que pueden realizarse deberá ajustarse al número entero inmediato inferior, si el dígito es menor o igual que 0.59; o bien, podrá incrementarse a la unidad siguiente, si el dígito es igual o mayor que 0.60.

En todos los casos, deberá aplicarse lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Las viviendas tendrán como superficie mínima, una superficie igual o mayor a 150.00 m², sin contar indivisos. Se exceptúa de lo anterior, la zona comprendida entre Av. Presidente Masaryk, Calz. Gral. Mariano Escobedo, Av. Campos Eliseos, Av. Rubén Darío y Arquimedes, en donde la superficie mínima por vivienda será de 200.00 m² y 250 m². En ningún caso, se contabilizarán en dicha superficie, las áreas destinadas a pasillos, corredores, escaleras y cualquier otro indiviso no habitable como superficie de vivienda. Tampoco se considerará para estos efectos la superficie de balcones, bodegas, estacionamientos, "roof garden", salones de juegos o usos múltiples, jardines, patios y cualquier otra área destinada a satisfacer servicios para los condóminos, ya sean copropiedad o área privativa.



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.

PAOT-05-300/100-087-2023

El proyecto pretendido prevé la construcción de 49 viviendas las cuales de acuerdo a los planos arquitectónicos y memoria descriptiva anexos a la iniciativa, se prevé que cuenten con superficies que van de los 39.17 m² a 61.50 m², lo que contraviene a lo establecido en la Norma Particular para el número de viviendas permitidas y superficie mínima de viviendas del referido Programa Parcial. De acuerdo con la zonificación aplicable al inmueble, únicamente se permitiría la construcción de 20 viviendas de mínimo 150 m², tal como se observa en la siguiente tabla:

Instrumento	Zonificación	Niveles	Superficie del predio	Desplante	Área libre	Viviendas	Superficie máxima de construcción
PDDU-Polanco	HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00m ² , sin contar indivisos)	4	1095 m ²	766.50 m ² (70%)	328 m ² (30%)	20 (De 150 m ² de superficie)	3066 m ²
Iniciativa	HC/6/34/49v	6	1095.25 m ²	714 m ² (65.19%)	381.25 m ² (34.81%)	49 (de los 39.17 m ² a 61.50 m ²)	3,570 m ²
Análisis PAOT	HC/6/34/49v	5	1095 m ²	722.7 m ² (66%)	372.3 m ² (34%)	49 (de los 39.17 m ² a 61.50 m ²)	3,613.5 m ²

De lo anterior, se advierten inconsistencias en cuanto al número de que se pretenden construir a los solicitados, pues en el proyecto se plantea la construcción de 5 niveles y no así de los 6 niveles solicitados, por otro lado no se respeta la superficie mínima de construcción vivienda que es de 150 m² en apego al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco.

Aunado a lo anterior, la Imagen Objetivo del Programa Parcial establece como objetivo general, lo siguiente:

[...]

Regular y controlar los índices de ocupación del suelo, las alturas, las áreas privativas de la vivienda y los estacionamientos exigidos en cada uso actual y, en los desarrollos inmobiliarios futuros, para conservar la habitabilidad; evitar: que la densificación inmobiliaria exceda los umbrales de dotación de infraestructura y servicios urbanos; que se desplace el uso residencial característico de la zona; que agraven los niveles de saturación vial y se reduzca la movilidad vehicular y peatonal de los residentes, trabajadores y usuarios; y que el vaciamiento poblacional deteriore la vida social y la rentabilidad de la inversión inmobiliaria y la actividad económica existentes.²

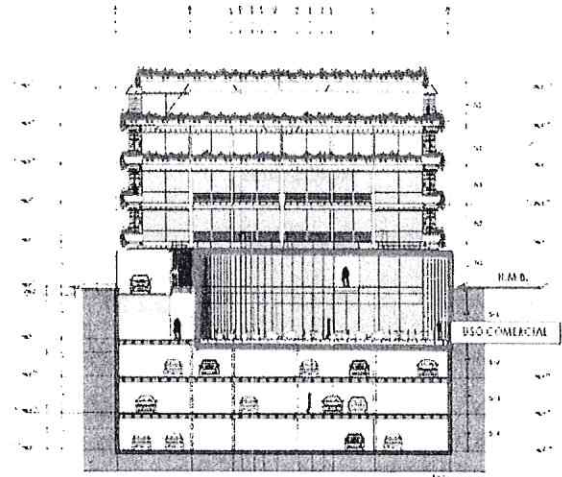
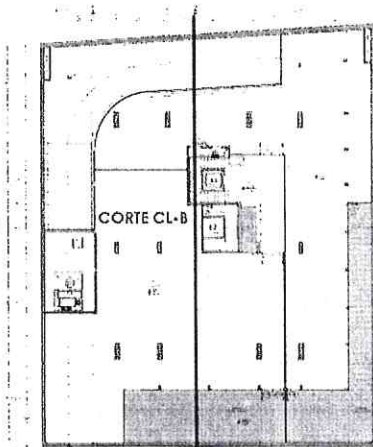
² Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo p. 67.



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-087-2023

Derivado de lo anterior, se considera que el hecho de que se otorgue el cambio de uso de suelo y zonificación solicitado, implicaría incrementar en 2.4 veces el número de viviendas permitidas, pues de las 20 viviendas de 150 m² que actualmente permite la zonificación aplicable, se pretende la construcción de 49 viviendas de 39.17 m² a 61.50 m²; lo cual se traduce en un incremento de la capacidad de la zona para albergar vivienda, impactando negativamente la zona en cuanto hace a la factibilidad de servicios hidráulicos, generación de residuos y movilidad.

4. Aunado a todo lo anterior, en los anexos, específicamente en los archivos denominados 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico.pdf, "ARQ 04.pdf" y "ARQ 16.pdf", se desprende que en el nivel denominado como "sótano 1" en la Memoria descriptiva, coincide con el plano arquitectónico con clave ARQ 04 y a su vez con el nivel inmediato inferior al nivel medio de banquetta trazado en el plano arquitectónico que corresponde al corte denominado CL-B, toda vez que se encuentran a una profundidad de -4.32 m:



De lo antes expuesto se tiene que en el sótano 1, se proyecta para uso comercial y comprende una superficie aproximada de 603.90 m² y que al estar destinado a un uso comercial se debió de haber cuantificado en la superficie máxima de construcción, situación que no acontece.

5. Finalmente, si bien el crecimiento económico resulta un tema de suma importancia, ésta debe considerar otros elementos, tales como la dimensión humana de la economía y la dimensión medio ambiental, debiendo tener presente un objetivo ecológico que considere la preservación de los sistemas físicos y biológicos y todos los recursos naturales involucrados, tutelando así derechos inherentes a las personas, como lo son el derecho a la ciudad, al agua, a la salud, a la vida, entre otros, por lo que es necesario, que las ciudad se desarrolle de manera justa, segura, sana, accesible, asequible, resiliente y sostenible, a fin de promover la prosperidad y calidad de vida para todos, lo cual no se constata en los argumentos vertidos en la iniciativa.



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



Ciudad de México, a 07 de julio de 2023.
PAOT-05-300/100-087-2023

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


MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL


MAEL/JARC/LBE/OAVL