



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

II LEGISLATURA TERCER AÑO DE EJERCICIO
PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA

26 AGO 2024

Recibió: MB
Hora: 14:04
Folio: _____

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0101-2024

DIP. MARIA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio CCDMX/IIL/CDIU/0255/2024, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita 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 BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 37, COLONIA POLANCO II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR USO DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO HOTEL, OFICINAS, COMERCIO, Y SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y BAR, 22 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 34% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, EN UNA ZONIFICACIÓN HM/22/34/150, EN 13,005.09 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 objeto:

"(...)La presente Iniciativa de Decreto tiene como propósito modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco para la Delegación Miguel Hidalgo aprobado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de junio de 2014, para el predio ubicado en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 37 Col. Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, para que se permita el uso de Servicios de hospedaje tipo hotel, oficinas, comercio, y servicios de alimentos y bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y bar, 22 niveles máximos de construcción, 34% mínimo de área libre, en una zonificación HM/22/34/150, en 13,005.09 m2 de superficie máxima de construcción, con el objetivo de impulsar el desarrollo económico y turístico de Polanco y la generación de empleos dentro del sector formal. (...)"

¹ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" para la Delegación Miguel Hidalgo, p. 6



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



2024

Felipe Carrillo
PUERTO

Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0101-2024

2. Es necesario señalar que de la revisión de los anexos de la presente iniciativa que se analiza, se logró identificar una falta de congruencia de la misma, puesto que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo (CUZUS) número de folio 19582-151HEVI21 de fecha 4 de octubre de 2021, expedido para el predio relacionado con la iniciativa que nos ocupa, el mismo señala que el inmueble se ubica en la colonia "Lomas de Chapultepec" (ver imagen):



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

2021

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 DE OCTUBRE DE 2021		FOLIO N° 19582-151HEVI21	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal)			
MANUEL ÁVILA CAMACHO		37	
Calle	N° Of.	N° Int.	Manzana Lote
LOMAS DE CHAPULTEPEC			11000
MIGUEL HIDALGO		035-061-15-000-5	
Alcaldía		Cuenta Predial	

ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "POLANCO" vigente, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 1873 Tomo I el día 06 de Junio de 2014, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la Zonificación: HM/12/30/160 (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda 150.00 m², sin contar indivisos)

100% DE SUPERFICIE DE SUPERFICIE DEL PREDIO: 810.00 m² / 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 273.00 m² y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 537.00 m² / SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 7,644.00 m² y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 50 (CINCUENTA VIVIENDAS)

Tabla de Usos del Suelo HM (Habitacional Mixto).
HABITACION—Habitacional Unifamiliar; —Habitacional Plurifamiliar; COMERCIO—Comestibles, comestibles, panaderías, embutidos, salchichonerías, —Panaderías, rosicherías, tortillerías; panaderías y neverías; —Tiendas de abarrotes, misceláneas, estanterías, —Misceláneas y tiendas de copropiedad; —Artículos para fiesta y disfraces; —Farmacias, boticas y droguerías, tiendas naturistas, boneterías, marcerías, juguetes, regalos y floristerías, perfumerías, joyería, papelerías, fotocopias; —Tiendas de ropa; telas; zapaterías; —Venta de mascotas; Artículos para mascotas y alimentos para animales; —Enseres eléctricos, equipos electrónicos, equipo de cómputo, música y discos; zapaterías; decoración de interiores; —Venta de vehículos; —Ferreterías; Bazarías; material eléctrico; vidrierías; SERVICIOS—Consultorio médico, odontólogo, quiroprático, nutriólogo, psicólogo, oftalmólogo, dental, óptico; —Oficinas y despachos para servicios profesionales y de consultoría; —Representaciones oficiales, diplomáticas y estatales; —Laboratorios de análisis clínicos, dentales y especializados (grúnicos), taller mecánico cerámico; —Veterinarias; —Clínicas y hospitales veterinarios; —Gimnasios; —Bibliotecas, centros comunitarios y culturales; —Bibliotecas y ludotecas; —Centros de exposiciones temporales y al aire libre, galerías de arte y museos; —Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas; —Cafés; —Fuentes de soda; loterías y corrales económicos; —Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor; —Taquerías, ensayadas; —Saberías en general; alquiler de ropa (trajes y smoking), lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado; —Reparación y mantenimiento de relojes y joyería; —Reparación y mantenimiento de calzado; —Renta de computadoras con o sin servicio de internet; —Estudios fotográficos —Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, electrodomésticos, instalaciones domésticas, carpinterías; —Tallerías; —Salas de masaje, spa, camas de masaje; —Salones de belleza, peluquería; —Agencias de correo telefónico y teléfonos; —Centrales de mensajería y paquetería, telefonías, corrales y telefonías; —Bancos, cajas automáticas y casas de cambio; —Casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, casas de préstamo y casas de empeño; —Estaciones: taxis públicos, peajes y peajes; —Reparación y mantenimiento de equipos de cómputo.

No obstante, de la revisión del plano de colonias del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo se da cuenta que el inmueble se ubica en la Colonia Polanco II Sección y no, así como se señala en el Certificado, ver imagen:



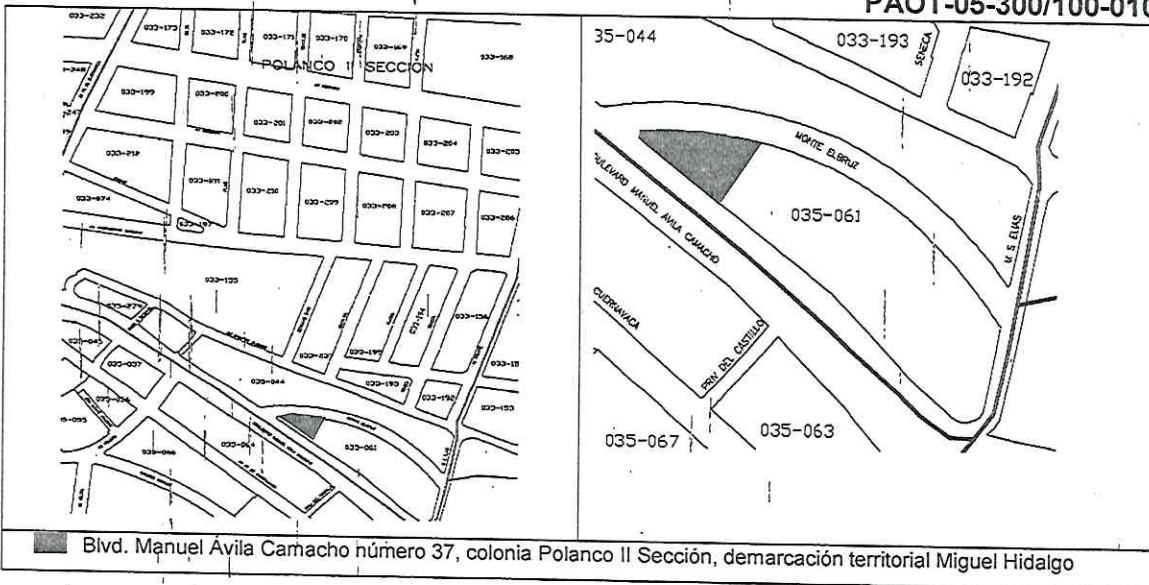
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0101-2024



Blvd. Manuel Ávila Camacho número 37, colonia Polanco II Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo

Por lo que de tales consideraciones, podemos señalar que en el caso de otorgarse como favorable la presente iniciativa de cambio de uso de suelo, se crearía una situación de falta de certeza jurídica, toda vez que se contrapondría con planos oficiales de la Ciudad de México.

- No obstante lo anterior, esta Procuraduría realizará el análisis del proyecto pretendido en la propuesta de modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, instrumento del cual se da cuenta que al realizar la consulta en la plataforma SIG CDMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta 035_061_15 y le es aplicable la zonificación HM/12/30/150 (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda 150.00 m², sin contar indivisos), con Superficie Máxima de Construcción: 7,644.00 m² y 50 viviendas permitidas; zonificación en la cual el uso de suelo para Hoteles y Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas se encuentra PROHIBIDO y la zonificación pretendida HM/22/30/150 (Habitacional Mixto, 22 niveles de altura, 30% de área libre, superficie



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



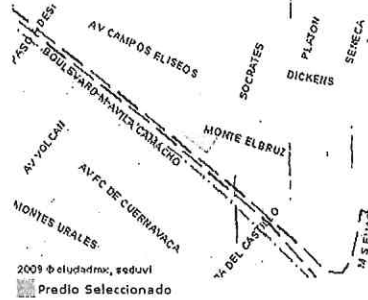
Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0101-2024

mínima por vivienda 150 m² sin contar indivisos), como puede observarse en la siguiente imagen y tabla comparativa:

Información General

Cuenta Catastral: 035_061_15
Dirección:
Calle y Número: MANUEL AVILA CAMACHO 37
Colonia: POLANCO II SECCION
Código Postal: 11000
Superficie del Predio: 933 m²

Ubicación del Predio



"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.

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo	Niveles	Alturas	% Área Libre	M2 mìn. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto	12	**	30	150		7843	0

ELEMENTOS	CUZUS 19582-151HEVI21	MEMORIA DESCRIPTIVA
Zonificación	HM/12/30/150 (Habitacional Mixto, 12 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda 150 m ² sin contar indivisos)	HM/22/34/150 (Habitacional Mixto, 22 niveles máximo de construcción, 34% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda 150 m ² sin contar indivisos).
Uso	Habitacional Mixto	Usos Mixtos
Superficie del terreno	910 m ²	928.863 m ²
Niveles	12	22
Superficie área libre	273 m ² (30%)	316.60 m ² (34.08%)
Superficie de desplante	637 m ² (70%)	612.26 m ² (65.92%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	7,644 m ²	13,005.09 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas	N/A	8,028.62 m ²
Superficie total de construcción	7,644 m ²	21,033.71 m ²
Cajones de estacionamiento	127*	222

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0101-2024

Dicho lo anterior, sustancialmente, se argumenta que, con dicha iniciativa de cambio de uso de suelo, se pretende impulsar el desarrollo económico y turístico de Polanco y la generación de empleos dentro del sector formal con Hotel, Oficinas, Comercio y Restaurante con venta de bebidas alcohólicas y bar (usos que actualmente se encuentran prohibidos), considerando que el proyecto creará **55 empleos por el uso comercial propuesto, 122 empleos directos y 243 indirectos por el servicio de hospedaje y una capacidad aproximada de 261 personas para el sector de oficinas**, lo anterior en un proyecto a desarrollar consistente en un elemento constructivo de **22 niveles** para usos mixtos.²

4. Adicionalmente, respecto a los impactos generados por dicha iniciativa analizada, para permitir los usos de suelo antes referidos en el predio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 37, colonia Polanco II Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, se obtuvieron los siguientes resultados:

Para el uso de suelo Comercial:

1. Para el uso de suelo que nos ocupa, se calculará únicamente el consumo de agua diario, toda vez que de conformidad con el apartado 2.1 "Dimensiones y características de los locales en las edificaciones" de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no se refiere elementos para determinar el número de usuarios y/o empleados por local; en razón de lo anterior, se realizará únicamente el cálculo de agua potable requerida de conformidad con la tabla 2-13.- Dotación mínima de agua potable del apartado 2.6 Instalaciones hidrosanitarias en edificios de las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas del Reglamentos de Construcciones para la Ciudad de México, considerando una dotación de agua potable de 6 litros por m² por día para área comercial; para lo cual se realizó la siguiente operación:

$$6\text{l/m}^2/\text{día} * 1,094.33 \text{ m}^2 = 6,565.98 \text{ l/día}$$

2. Por lo que, considerando el valor referido en el numeral inmediato anterior, para el uso de comercio se obtuvo un **consumo diario de 6,565.98 litros de agua.**

Para el uso de suelo para Oficinas:

- 1: Para el cálculo de los impactos generados por Oficinas, de la revisión de la Memoria Descriptiva Arquitectónica, se señala que el área a utilizar es de 2,431.04 m²

²Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" para la Delegación Miguel Hidalgo, p.16.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0101-2024

distribuido en 4 plantas tipo (607.76 m²) considerando circulaciones y servicios, rango de superficie al que le corresponde un área mínima por empleado de 6 m² conforme a lo establecido en la citada Norma Técnica, por lo que **se obtuvo un total de 405.17 empleados**, con la siguiente operación:

$$\frac{2,431.04 \text{ m}^2}{6 \text{ m}^2/\text{empleado}} = 405.17 \text{ empleados}$$

- Una vez que se obtuvo el número de empleados esperados diariamente, se calculó la generación de residuos sólidos (considerando 1.071 kg por empleado por día); mientras que para el consumo de agua se consideró una dotación de agua potable de 50 litros por empleado por día, con el siguiente cálculo:

$$1.071 \frac{\text{kg}}{\text{persona o empleado}} * 405.17 \text{ empleados} = 433.94 \text{ kg/empleados}$$

$$50/\text{empleado/día} * 405.17 \text{ empleados} = 20,258.5 \text{ l/día}$$

- Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de oficinas se obtuvo una **generación diaria de 433.94 kg de residuos sólidos** y un **consumo diario de 20,258.5 litros de agua**.

Para el uso de Hotel:

- Para el cálculo de los impactos generados por Hotel, el proyecto de servicios de alojamiento propone 81 habitaciones, en una superficie de uso de 7,710.5 m².
- Ahora bien, considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 63.6% según datos de "El Turismo en la Ciudad de México", Boletín Estadístico Cifras a diciembre de 2023, emitido por la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México, se determinó que el servicio de alojamiento tendría una ocupación diaria de 51.52 habitaciones, de acuerdo con el siguiente cálculo:

$$\frac{100\%}{63.6\%} = \frac{81 \text{ habitaciones}}{?} \frac{81 \text{ habitaciones} * 63.6\%}{100\%} = 51.52 \text{ habitaciones}$$

- De conformidad con datos de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México, en la Ciudad de México la densidad de ocupación promedio de los 12 meses del año 2022 fue de 2 huéspedes por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis, de la multiplicación de las 51.52 habitaciones * 2 huéspedes, da como resultado un promedio **total de 103.04 huéspedes**.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0101-2024

4. Para el cálculo de la generación de residuos sólidos se consideró el mismo valor referido en los apartados anteriores (1.071 kg por persona); mientras que para el consumo de agua se consideró una dotación de agua potable de 300 litros por huésped por día, de conformidad con la tabla 2-13.- Dotación mínima de agua potable de las NTC, de acuerdo a los siguientes cálculos:

$$1.071 \frac{\text{kg}}{\text{persona o huésped}} * 103.04 \text{ huéspedes} = 110.35 \text{ kg/huéspedes}$$

$$300\text{l/huésped/día} * 103.04 \text{ huéspedes} = 30,912 \text{ l/día}$$

5. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de oficinas se obtuvo una **generación diaria de 110.35 kg de residuos sólidos** y un consumo diario de 30,912 litros de agua.

Para uso de Restaurante y Bar:

1. Dicho uso se ubicará en los niveles 21 y 22, con una superficie total de construcción de 1,104.01 m² (552 m²), por lo que conforme a las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico para el uso de restaurante (Alimentos y Bebidas, Los demás locales de alimentos) la superficie por comensal es de 1.4 m², por lo que se divide la superficie de construcción para uso de restaurante entre la superficie a ocupar por comensal, **obteniendo como resultado 788.58 comensales**, de acuerdo al siguiente cálculo:

$$\frac{1,104.01 \text{ m}^2}{1.4 \text{ m}^2/\text{comensal}} = 788.58 \text{ comensales}$$

2. Cabe señalar que el consumo de agua para restaurantes y bares conforme a las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico es de 12 litros/día/comensal, asimismo el valor de la generación de residuos sólidos es el utilizado en los apartados anteriores; por lo que se realizaron las siguientes operaciones:

$$1.071 \frac{\text{kg}}{\text{persona o comensal}} * 788.58 \text{ comensales} = 844.57 \text{ kg/comensales}$$

$$12/\text{comensal/día} * 788.58 \text{ comensales} = 9,462.96 \text{ l/día}$$



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0101-2024

3. Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de oficinas se obtuvo una generación diaria de 844.57 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 9,462.96 litros de agua,

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Superficie utilizada (m ²)	Número de empleados/huéspedes por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Comercio	1094.33	S/D	S/D	6,565.98
Oficinas	2431.04	405.17	433.94	20,258.5
Hotel	7,710.5	103.04	110.35	30,912
Restaurante y Bar	1,104.01	788.58	844.57	9,462.96
TOTAL	12,339.88	1,296.79	1,388.86	67,199.44

Como se observa en la tabla, el cálculo aproximado de consumo de agua potable mínimo para el proyecto es de 67,199.44 l/día; es decir, se deberá contar con una cisterna con capacidad aproximada de 201,598.32, esto es la dotación para 3 días en caso de que llegara a faltar la dotación diaria ($67,199.44 \times 3 = 201,598.32$), aunado a que se debe de contar con una dotación de más de 5 litros de agua por m² de construcción para abastecer el sistema contra incendios, lo cual se obtiene de la multiplicación de los m² de construcción total s.n.b. referidos en la memoria descriptiva (13,005.09 m²x5l), es decir 65,025.45 litros de agua, lo cual resulta de la suma de 201,598.32 l + 65,025.4 l, un total de requerimientos mínimos de agua de 266,623.77 litros.

Lo antes descrito cobra relevancia, siendo que del análisis de los planos arquitectónicos, se observa que el proyecto contará con dos cisternas (de aproximadamente 335.73 m³ cada una, es decir 671,460 litros en total), que si bien es cierto que cuentan con la capacidad calculada en razón de los datos de la memoria descriptiva, las mismas se ubican en el sótano 1, sin que se señale la entrada a éstas para el mantenimiento requerido, toda vez que sobre ellas se encuentra el acceso peatonal, vehicular, así como el estacionamiento de bicicletas.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 26 de agosto de 2024.
PAOT-05-300/100-0101-2024

En otras palabras, de acuerdo con los planos analizados las cisternas se encuentran sobre los sótanos de estacionamiento, los cuales tendrán que soportar la carga de 671.5 toneladas de peso, sin que se dé cuenta de los documentos anexos de la propuesta que se analiza, que se haya realizado algún cálculo estructural en el cual se acredite que se contempló dicha carga a la cimentación del edificio pretendido, lo cual podría generar una situación de riesgo para los usuarios, así como a los inmuebles aledaños y al no encontrarse mayor información en los documentos anexos se aprecia un error en la proyección del proceso constructivo.

Asimismo, respecto a la generación de residuos, el proyecto pretendido impactará en la zona mediante la generación diaria de 1,388.86 kilogramos de residuos sólidos, generación que se relaciona principalmente con los hábitos de consumo, factores socioeconómicos, incremento en los sectores de servicios y comercio.

En conclusión, del análisis de la propuesta de modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, particularmente por lo que respecta al inmueble ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 37, colonia Polanco II Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, los impactos en cuanto a la factibilidad de servicios se vería comprometida de manera significativa, pues en caso de otorgarse la modificación solicitada se requeriría un mayor volumen de agua que generaría un déficit de servicio en la zona, aunado a la generación de residuos sólidos por los distintos usos de suelo solicitados.

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/JAR/LE/JCML

