

Aoise



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



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
COORDINADOR DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PARTIDO
DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA
035-061-15-100-118-2023



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/IIIL/CDIU/0456/2023**, 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 PARA 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.**

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 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

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 Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco para la Delegación Miguel Hidalgo, se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la **cuenta catastral 035_061_15**, tiene una superficie de 933m² y le es aplicable la zonificación **Habitacional Mixto**, 12 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, 150 m² mínimos por vivienda, con una superficie máxima de construcción (**Sujeto a Restricciones***) de 7843 m², además de ubicarse dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

¹ INICIATIVA CIUDADANA POR LA QUE RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 37, COLONIA POLANCO II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO. P. 6.



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-118-2023



3. Es necesario señalar, que la iniciativa materia del presente estudio durante el desarrollo del texto refiere la intención de realizar un cambio de uso de suelo; sin embargo, **no realiza la propuesta de un texto normativo en el apartado VIII**, tal como se muestra a continuación:

Iniciativa de Decreto
Manuel Ávila Camacho 37

VIII Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya

Artículos transitorios

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo.

TERCERO. Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito sobre el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-118-2023

Lo anterior, cobra relevancia, ya que de conformidad con el artículo 35 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es requisito que las iniciativas propongan un texto normativo con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa. Además, de acuerdo a lo establecido en el artículo 42 Ter, fracción I inciso f) de la Ley referida, se podría actualizar el supuesto de considerar el desechamiento de plano, tal como se refiere a continuación:

Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:

IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa;

b) Deberá incluir artículos transitorios, y

c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;

Artículo 42 Ter. En el procedimiento al que se refiere el artículo 42 de esta Ley, se observarán también las siguientes reglas:

I. El Consejo Consultivo pre-dictaminará, la Comisión dictaminará, y el Pleno de la Asamblea aprobará, el desechamiento de plano de las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:

[...]

f) Que no indiquen el texto normativo específico del Programa o Programas que propongan modificar;

[...]

Énfasis añadido

4. Por otro lado, de la revisión de los anexos de la iniciativa, se identifica una antinomia, entre la colonia "Lomas de Chapultepec" que refiere Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 19582-151HEVI21 de fecha 4 de octubre de 2021, y la colonia Polanco II Sección que refiere en la iniciativa:



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-118-2023

Es así, como el proyecto pretende desarrollar un inmueble de usos mixtos con actividades compatibles, conformado por 2 niveles de comercio, 4 niveles de oficinas, 13 niveles de hotel y 2 niveles de destinados a un restaurante y bar, que en conjunto suman 22 niveles, cuya intención es aprovechar el potencial del corredor Blvd. Manuel Ávila Camacho para lograr su consolidación y reafirmar la posición de Polanco como un destino turístico. (...)”²

Sin embargo, si bien se señala que se contempla la construcción de 22 niveles de altura, información que se replica en la memoria descriptiva del proyecto pretendido en el texto, **existe una confusión, pues de la suma de la descripción se da cuenta que se pretende la construcción de 21 y no 22 niveles.**

- Ahora bien, de la revisión de la memoria descriptiva, se desprende que la propuesta contempla 222 cajones de estacionamiento, toda vez que refiere que se tomó el 70% del total de la suma de cantidades máximas permitidas para cada uso; no obstante, el cálculo se realizó de conformidad con la Tabla 1.1 del apartado 1.2.1 Cajones de Estacionamiento, en la cual se indica la **cantidad mínima de cajones de estacionamiento** que corresponden al tipo y rango de las edificaciones, por lo que estarían incumpliendo con **94 cajones**, situación que no se encuentra justificada dentro de la propuesta de modificación.

Lo anterior se hace evidente en la siguiente Tabla:

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

*De acuerdo a la norma técnica complementaria del proyecto arquitectónicos 1.2.1 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, 2.5 por vivienda plurifamiliar (con elevador).

- Es necesario señalar que, de otorgarse el cambio de zonificación de 12 niveles a 22 niveles del proyecto propuesto para usos mixtos, se tendría como resultado un incremento en el uso de

² INICIATIVA CIUDADANA POR LA QUE RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 37, COLONIA POLANCO II SECCIÓN. ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000. CIUDAD DE MÉXICO. P.9.

Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.

PAOT-05-300/100-118-2023

servicios, así como en la generación residuos derivado del aforo de personas que se estima por día.

En ese sentido, del análisis realizado 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 Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en relación con la dotación mínima de agua potable requerida, para el proyecto en comento, se desprende lo siguiente:

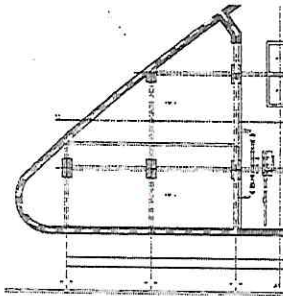
USOS Y USUARIOS	DOTACIÓN DE LITROS AL DÍA POR USUARIO	MEMORIA DESCRIPTIVA Y PLANOS ARQUITECTÓNICOS	TOTAL DE LITROS REQUERIDOS AL DÍA
Comercio	6 l/m ² /día	1,094.33 m ²	6,565.98 l/día
Trabajadores comercios	40 l/trabajador/día	55 trabajadores	2,200 l/día
Aforo de personas	300 l/bañista/día	391 personas	117,300 l/día
Restaurante & Bar	12 l/comida/día	150 comensales	1,800 l/día
Trabajadores Restaurante	-	-	-
Oficinas	50 l/persona/día	261 personas	13,050 l/día
Hotel	300 l/huésped/día	81 habitaciones (162 huéspedes)	48,600 l/día
Trabajadores hotel	40 l/trabajador/día	122 trabajadores	4,880 l/día

Como se podrá observar, el **cálculo aproximado de consumo de agua potable** mínimo para el proyecto, sin contar con la dotación requerida para los empleados del restaurante y bar, **es de 194,395.98 l/día; es decir, deberá contar con una cisterna con capacidad aproximada de 583,187.94 litros**, esto es la dotación para 3 días en caso de que llegara a faltar la dotación diaria. Asimismo, deberá contar con una dotación más de 5 litros de agua por m² de construcción para abastecer el sistema contra incendios, es decir 65,025 litros de agua.

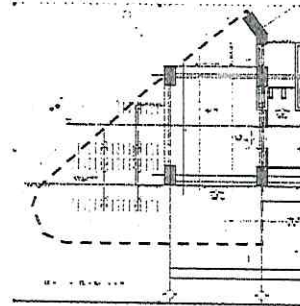
En razón de lo anterior, y del análisis de los planos arquitectónicos, se observa que el proyecto **contará con dos cisternas (de aproximadamente 335.73 m³ cada una, es decir 671,500 litros en total)**, que si bien cuentan con la capacidad calculada en razón de los datos de la memoria descriptiva, **las mismas se ubican en el sótano 1, sin que se señale la entrada a éstas para darles el mantenimiento requerido**, toda vez que sobre ellas se encuentra el acceso peatonal y vehicular y estacionamiento de bicicletas, tal como se muestra a continuación:



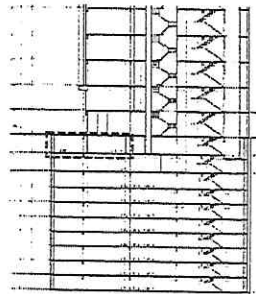
Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-118-2023



Plano Arquitectónico Sótano 1



Plano Arquitectónico Planta Baja



Corte Transversal ubicación de cisternas sobre el estacionamiento

Respecto a la generación de residuos, de acuerdo con datos proporcionados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Ciudad de México, se generan 1.071 kg/día de residuos por habitante, generación que se relaciona principalmente con los hábitos de consumo, factores socioeconómicos, **incremento en los sectores de servicios y comercios**; entre otros; por lo que el proyecto pretendido impactará en la zona de la siguiente manera:

USO DE SUELO DESTINADO	AFORO TOTAL (MEMORIA DESCRIPTIVA)	RESIDUOS GENERADOS TOTAL KG X DÍA	CONSUMO DE AGUA TOTAL L X DÍA	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Comercio	446	477.66	126,065.98	44
Oficinas	261	279.53	13,050	81
Restaurante y bar	150	160.65	1800	37
Hotel	284	304.16	53,480	154
SUMA TOTAL X DÍA	1,141 personas	1,222 kg	194,395.98 litros	316 cajones

8. Finalmente, resulta importante señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establece que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano; siendo obligatoria su exacta observancia. Así entonces, el



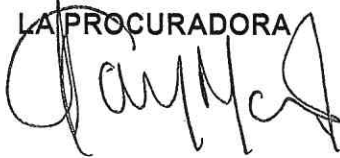
Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-118-2023

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco para la Delegación Miguel Hidalgo, actualmente aplicable en la alcaldía Miguel Hidalgo, dispone la aplicación de la Norma General de Ordenación 4, Áreas de Conservación Patrimonial, caracterizándolos como perímetros donde le aplican normas y restricciones específicas con el fin de salvaguardar, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico, y como se mencionó previamente el inmueble objeto de análisis se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que actualmente no se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

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/JARC/LBB/OAVL/MCS