



Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-034-2024

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 CDDMX/III/CDIU/1191/2023 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 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 C. ARISTÓTELES 70, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550, 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:

[...] solicitar la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo (PPDU-P), publicado el 06 de junio de 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para el predio ubicado en C. Aristóteles 70, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, para permitir el uso de Servicios de Hospedaje tipo Suites y Servicios de Alimentos y Bebidas en General para Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, 5 niveles máximos de construcción, 33% mínimo de área libre en 1,396.47 m² de superficie máxima de construcción.

La zonificación propuesta pretende ampliar la oferta formal de servicios de hospedaje en Polanco para aprovechar la llegada de turistas y la incorporación temporal de "nómadas digitales" a la Ciudad de México. La derrama económica generada por este grupo de población promueve el crecimiento económico del polígono, aunque mucha de la demanda es satisfecha por modelos de hospedaje poco regulados como Airbnb. Esto genera un menor rendimiento en este sector económico, así como externalidades negativas que causan desequilibrios en las dinámicas urbanas del entorno y en la calidad de vida de los habitantes. Por ende, es imperativo fomentar los servicios de hospedaje que capten dicha demanda en acorde con la normatividad en materia urbana.

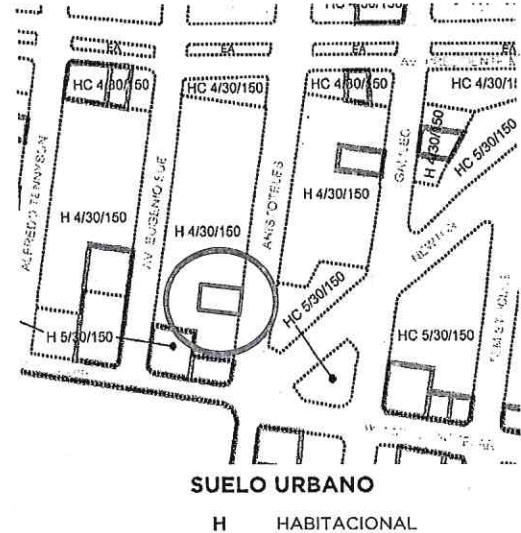
[...]¹

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, se constató que el predio materia del presente estudio, tiene una zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda de 150 m², sin contar indivisos).

¹ *Iniciativa Ciudadana, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN C. ARISTÓTELES 70, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO, p. 5.*

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-034-2024

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	033_126_10		
Dirección			
Calle y Número:	ARISTOTELES 70		
Colonia:	POLANCO IV SECCION		
Código Postal:	11560		
Superficie del Predio:	421 m ²		
<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>		<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	
Zonificación			
Uso del Suelo (1)	Niveles	Altura: % Área Libre	H2 mín. Viviendas
Habitacional Ver Tabla de Uso	4	30	150
		Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
		1160	0



3. En primer término, es de señalarse que la iniciativa debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; sin embargo, no hace referencia a lo establecido en la fracción IX del citado artículo relacionado con el **Texto Normativo Propuesto**, ya que sólo hace referencia a **Artículos Transitorios** y no hace una propuesta concreta, siendo que 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 por el incumplimiento al requisito señalado en el citado artículo 35 fracción IX, disposiciones que señalan lo siguiente:

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:

- 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;
- Deberá incluir artículos transitorios, y
- En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-034-2024

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;**
[...]

4. Por otro lado, en la iniciativa se indica que el proyecto se desarrollará en 1,396.47 m² de superficie máxima de construcción, la cual es mayor a la superficie máxima de construcción permitida; aunado a lo anterior, de la revisión a la memoria descriptiva que se anexa a la iniciativa ciudadana, se advierte que el nivel 1, el cual se localiza bajo el nivel de banquetta, cuenta con **"Gimnasio, servicios Suites y Local y 2 Suites"**.

En relación con lo anterior, la "Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, establece que:

"(...)

La construcción bajo el nivel de banquetta no se cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, siempre que este sea para estacionamiento, cuarto de máquinas y/o de basura, de lo contrario, si la solución arquitectónica justifica el uso habitacional debajo del nivel de banquetta, éste se permitirá y cuantificará dentro del total de la superficie máxima de construcción permitida y para el máximo de niveles permitidos por la zonificación. De igual forma, deberá cumplir con lo señalado en la Norma de Ordenación Particular Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.
(...)"

Por lo anterior, la superficie destinada a **"Gimnasio, servicios Suites y Local y 2 Suites"**, aun encontrándose bajo el nivel de banquetta, cuantifica para la superficie máxima de construcción; ahora bien, de las superficies establecidas en la memoria descriptiva, se tiene que las superficies del nivel 1 destinadas a gimnasio, servicios suites y local y a las 2 suites, corresponde a 305.04 m², los cuales se suman a las superficies de los niveles que se localizan sobre nivel de banquetta, lo que da como resultado que la superficie de construcción del proyecto propuesto sea de 1,454.32 m², como se muestra en la siguiente tabla:

Nivel 1	305.04 m ² (B.N.B.)
Nivel 2	310.59 m ² (S.N.B.)
Nivel 3	279.57 m ² (S.N.B.)
Nivel 4	279.57 m ² (S.N.B.)
Nivel 5	279.55 m ² (S.N.B.)
	1,454.32 m²

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-034-2024

De lo anterior, se tiene que:

Superficie de construcción del proyecto de acuerdo a la memoria descriptiva	-	Superficie máxima de construcción solicitada en la iniciativa de decreto	=	57.85 m ²
1,454.32 m ²		1,396.47 m ²		

Es decir, la superficie de construcción cuantificable para el proyecto, rebasa en 57.85 m² la superficie máxima de construcción solicitada; además de que en el sótano 1 se encuentra un cuarto de lavado, el cual de conformidad con lo establecido en la "Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", deberá cuantificar como superficie de construcción, sin embargo, en el proyecto no se indica cuál es la superficie ocupada por el mismo.

5. Por otra parte, para efectos del análisis de los impactos generados por el incremento en el número de viviendas propuesto en la iniciativa, se realizó un comparativo de los impactos que se generarían con las 15 suites pretendidas en la iniciativa de decreto, contra las 8 viviendas de 150 m² permitidas actualmente por la zonificación vigente aplicable (H/4/30/150) por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente, para lo cual se consideró lo siguiente:

- Para calcular el número de viviendas factibles para la zonificación vigente H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, vivienda de 150 m² mínimo), se tendría un total de 27.2 habitantes, los cuales se obtuvieron multiplicando el número de viviendas calculadas por 3.4 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2020, de INEGI.
- Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2021).

Por lo que para las 8 viviendas de 150 m² cada una, de conformidad con la zonificación vigente aplicable, se generarían diariamente 29.1312 kg de residuos sólidos y se consumirían 4,080 litros de agua.

- Ahora bien, de acuerdo con la iniciativa de decreto, se desprende que se pretenden 15 suites, por lo que considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 56.5% (de conformidad con datos del año 2022 de la Secretaría de Turismo), se determinó que el servicio de hospedaje tendría una ocupación diaria de 8.475 habitaciones; bajo esta premisa, se calculó el número de huéspedes multiplicando la ocupación diaria por 1.6 (densidad de ocupación hotelera, Secretaría de Turismo de la CDMX, 2021), dando como resultado 13.56 huéspedes.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-034-2024

- d) Considerando el número de huéspedes esperados diariamente se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Ocupación diaria Huesp. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2022) y consumo de agua = No. Ocupación diaria Huesp. X 380 l/día/hab (SACMEX, 2022).

Por lo que para el uso de servicios de hospedaje se generarían diariamente 14.5227 kg de residuos sólidos y se consumirían 5,152.8 litros de agua. Cabe señalar que para el cálculo de los impactos no se consideró el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, porque, si bien en la memoria descriptiva se hace un desglose de las superficies por cada uno de los niveles, en esta no se indica cual es la superficie destinada a dicho uso.

Considerando lo anterior, tenemos la siguiente tabla comparativa:

Zonificación	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (L x día)
H/4/30/150	27.2 habitantes	29.1312 kg	4.080 litros
HS/5/33/150	13.56 habitantes	14.5227 kg	5,152.8 litros

Del análisis comparativo entre la zonificación H/4/30/150 y la zonificación HS/5/33/150, se advierte que la actividad que el consumo de agua para la zonificación solicitada en la iniciativa de decreto es mayor en 1,072.8 litros diarios, no obstante, dicho consumo únicamente corresponde al uso de hospedaje, ya que no se cuenta con la información para el cálculo del uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, por lo que el consumo sería mayor al calculado.

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/JARCA/BE/OAYL

Medellín 2021 piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS