Ciudad de México a 15 de noviembre de 2024

DIPUTADA. MARTHA SOLEDAD AVILA VENTURA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en los dispuesto en los artículos 16, Apartado C, incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Sergio José Amescua Dosal Representante Legal de "Comercial HB Acabados", haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO DEL DISTRITO FEDERAL", APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EL 6 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PRESIDENTE MASARYK NO. 395 (ANTES SÓFOCLES NO. 360) , COL. POLANCO II SECCIÓN, C.P. 11530, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PARA PERMITIR UN USO HABITACIONAL MIXTO, EN 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 25% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 1,626.3 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, VIVIENDAS PERMITIDAS: 10".

ATENTAMENTE

Sergio José Amescua Dosal
Comercial HB Acabados

COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
III LEGISLATURA
FOLIO 00000387
FECHA 15/11/24
HORA 16:00 hs
RECIBIO Cony

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
15 NOV 2024
Recibió: Raul Anyates Gomez
Hora: 13:47 p.m.

R/ 2 Carpetas con anexos y VSB

C/Anexo de documentación

INICIATIVA DE DECRETO

Por el cual se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal para cambio de Uso de Suelo

Av. Presidente Masaryk No. 395 (antes Sófocles No. 360) , Col. Polanco II Sección, C.P. 11530,
Alcaldía Miguel Hidalgo

Contenido

I Denominación del decreto propuesto 6

II Objetivo del decreto propuesto 6

III Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone; 7

IV El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos; 8

V Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo; 10

VII Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto; 21

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 36

IX Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto; 36

X Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y 36

XI Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto. 37

INICIATIVA DE DECRETO POR EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO DEL DISTRITO FEDERAL PARA CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN AV. PRESIDENTE MASARYK NO. 395 (ANTES SÓFOCLES NO. 360) , COL. POLANCO II SECCIÓN, C.P. 11530, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.

DIPUTADA. MARTHA SOLEDAD ÁVILA VENTURA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en los dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Sergio José Amescua Dosal, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO DEL DISTRITO FEDERAL”, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EL 6 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PRESIDENTE MASARYK NO. 395 (ANTES SÓFOCLES NO. 360), COL. POLANCO II SECCIÓN, C.P. 11530, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PARA PERMITIR UN USO HABITACIONAL MIXTO, EN 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 25% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 1,626.3 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, VIVIENDAS PERMITIDAS: 10”.

ANTECEDENTES

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 16, Apartado C. *"Regulación del suelo",* Inciso 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, el cual señala que:

> *"Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado"*

Así como lo dispuesto en el Inciso 6, el cual menciona que:

> "*El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad"*

De acuerdo a lo anterior, y que, al día de la elaboración de la presente Iniciativa no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la iniciativa de decreto que me permito presentar se ha guiado por el procedimiento establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 02 de septiembre de 2021.

En este sentido, conforme al Artículo 34 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

> *"Las necesidades de reforma, adición, modificación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley"*

Por su parte, el Artículo 34 Bis de dicha ley, establece:

> *"El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o modificaciones a los mismos, corresponde:*
> *I. Al jefe de Gobierno;*
> *II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y*
> *III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establece esta Ley"*

En tanto, el Artículo 35 refiere que:

> *"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:*

I. Denominación del Decreto propuesto;
II. Objetivo del Decreto propuesto;
III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;
IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;
V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo:
VI. Datos que motivan la iniciativa de los decretos, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;
VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;
VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo deberán incluir a las normas de uso de suelo, porcentaje de área libre niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción:
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;
X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;
XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y
XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretende que aplique el texto normativo propuesto"

En este sentido, la presente iniciativa se ha diseñado en conformidad con los requisitos y el orden dispuesto en el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Es importante mencionar que de acuerdo con el Instrumento 73,338, el predio objeto del proyecto de Iniciativa de Decreto para cambio de uso de suelo, es propiedad de COMERCIAL HB ACABADOS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que a través de su Administrador único el señor Giuseppe Alberto Costi Benezra se promueve la presente iniciativa.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.1 Escritura No. 73,338; 1.2 Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Comercial HB Acabados S.A. de C.V. No. 72,973. Se hace mención sobre el pleno conocimiento del procedimiento para la revisión, aprobación y/o modificación de la iniciativa de decreto que verse sobre el texto de un Programa, esto bajo lo establecido en los Artículos 38, 39, 40, 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

I Denominación del decreto propuesto

Iniciativa ciudadana: “DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO DEL DISTRITO FEDERAL”, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EL 6 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. PRESIDENTE MASARYK NO. 395 (ANTES SÓFOCLES NO. 360), COL. POLANCO II SECCIÓN, C.P. 11530, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO PARA PERMITIR UN USO HABITACIONAL MIXTO, EN 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 25% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 1,626.3 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, VIVIENDAS PERMITIDAS: 10”.

II Objetivo del decreto propuesto

La presente iniciativa tiene por objeto solicitar a todas las autoridades correspondientes la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco para la Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal decretado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de junio de 2014 para el predio ubicado en Av. Presidente Masaryk No. 395 (Antes Sófocles No. 360) , Colonia Polanco II Sección, C.P. 11530, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX, con la finalidad de permitir un uso de suelo habitacional mixto, en 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre en 1,626.3 m2 de superficie máxima de construcción, viviendas permitidas: 10

La solicitud permitirá atender una demanda cautiva que requiere de bienes y servicio de calidad, cuidando la conservación del uso habitacional y aprovechando los espacios subutilizados en la colonia Polanco, así como la inclusión a las dinámicas comerciales y laborales por situarse en la esquina del corredor Pte. Masaryk. El inmueble ubicado en Av. Presidente Masaryk No. 395 (Antes Sófocles No. 360) , el cual actualmente es un lote baldío, promoverá el aprovechamiento del mismo mediante un uso rentable; mismo que es compatible con el uso habitacional de la zona.

En este sentido, el cambio de uso de suelo pretende aumentar el número de unidades de vivienda actualmente permitidas como respuesta a la dinámica actual de la colonia, donde existe una gran oferta de trabajo y una necesidad de repoblar la zona, aprovechando la subutilización de la infraestructura y generando una reducción en los tiempos de desplazamiento a las áreas de trabajo, favoreciendo a su vez la inversión para aumentar la oferta en la zona y concentrando las dinámicas económicas existentes y el uso habitacional en un mismo lugar. El cambio de uso de suelo permitirá la reactivación de las inversiones dentro del sector comercial en donde se pretende crear un proyecto integral que permita aumentar la oferta de comercio y con un impacto en la dinámica de su contexto inmediato, fortaleciendo las actividades existentes en el corredor Pte. Masaryk. En resumen, de aprobarse el cambio de uso de suelo, fortalecerá las dinámicas económicas al concentrar el desarrollo comercial y de servicios en zonas estratégicas y brindando la oferta de vivienda en una de las zonas más importantes de ciudad.

Por otro lado, la presente iniciativa pretende contribuir a las estrategias de desarrollo urbano implementadas por el Gobierno de la Ciudad de México en pro de impulsar el crecimiento económico que, derivado de los efectos adversos ocasionados por la pandemia de COVID-19 por SARS-CoV-2 el sector de la construcción se ha visto severamente afectado. En conclusión, el objetivo del decreto propuesto es aumentar y concentrar la dinámica económica y de vivienda dentro de la Alcaldía.

III Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;

De acuerdo con el Art. 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal los programas vigentes deben revisarse cada 6 años para evaluar sus resultados en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o la expedición de uno nuevo; el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado el 6 de junio de 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, actualmente cumple 10 años desde su entrada en vigor, 4 años más de los establecidos por Ley, considerando que el diagnóstico que motivo su publicación, así como sus estrategias planteadas responden a un periodo específico donde en la actualidad las necesidades de habitar el espacio responden a otros factores, siendo necesario su modificación para atender desde la planeación los problemas de sus habitantes y en paralelo encaminar la inversión y el desarrollo urbano de la Ciudad.

De acuerdo al Programa Parcial, el área de aplicación forma parte de la denominada Ciudad Central, cual está integrada por las Alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, el cual ha funcionado como un centro económico, político y cultural. Esta zona se caracteriza por su consolidación urbana, la concentración de equipamiento, infraestructura, comercio y servicios, un alto nivel de especialización, mano de obra calificada y una red interconectividad. El Programa General de Desarrollo urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federa el 31 de diciembre de 2003, promueve para el área de aplicación del Programa Parcial en uno de sus objetivos, la inversión, el empleo y el desarrollo inmobiliario, mediante el aprovechamiento de los corredores integrales de servicios como lo es la Av. Pte. Masaryk.

Lo anterior, en conjunto con la vivienda para familias de altos ingresos económicos y la localización en sus principales avenidas de corredores comerciales y de servicios le confieren a la colonia Polanco al tener características particulares al ser una de la zonas de mayor prestigio y atracción en la ciudad, lo cual ha incrementado el cambio de uso de suelo, la expulsión e población, la especulación inmobiliario, el deterioro de la ciudad de vida de la población residente y el decremento en la construcción de la vivienda. En atención a ello, se plantea en su apartado de estrategias equilibrar la promoción de usos habitacionales por medio de la producción de vivienda con usos compatibles y congruentes con la Colonia, así como proyectos de consolidación que permitan impulsar las actividades de desarrollo económico por medio de la atracción de inversiones y el aprovechamiento de espacios subutilizadas hacia una redensificación urbana como respuesta a los procesos identificados por su localización y los fenómenos propios de una ciudad central.

Considerando los objetivos principales del Programa Parcial para la promoción de la terciarización del territorio, lo que también ha propiciado que su dinámica poblacional está estrechamente vinculada con la problemática y demandas habitacionales, presentes en sus diferentes colonias en las que se presenta una tendencia relativa al abandono, ya sea porque se convirtieron en zonas de comercio y servicios o por la necesidad de sus residentes originales de emigrar a zonas periféricas, con lo que se provoca la existencia de espacios urbanos con un marcado desaprovechamiento de su infraestructura y equipamiento. Las estrategias puntuales sobre los precios localizados sobre

corredores urbanos han impulsado actividades comerciales y de servicio en las inmediaciones al predio, que, al localizarse en una ubicación privilegiada, se tiene repercusiones no solo en la colonia sino en la ciudad central en general al promover la sustitución de usos de suelo.

Por ello, se plantea la actualización del Programa para reconocer los procesos actuales de la Colonia orientados a cubrir una necesidad en materia de vivienda, al mismo tiempo que se promueva la recuperación del carácter habitacional de la Colonia Polanco. La iniciativa de Av. Pdte. Masaryk (antes Sófocles) 360a través del cambio de uso de suelo de 4 a 6 niveles máximos permitidos para continuar aprovechando el uso habitacional, permitirá atender dicha demanda, reforzar el carácter habitacional y atraer nueva población residente que complementará las dinámicas de las actividades actuales. La presente solicitud propuesta es viable debido a que conservará el uso habitacional aumentando su oferta de vivienda y haciendo frente a la sustitución de uso de suelo.

En relación con la presente iniciativa, Sófocles pretende sumar al desarrollo económico bajo un esquema de plantas activas al conservar su uso comercial en planta baja para aprovechar las ventajas de localización que le ofrece el corredor Av. Pte. Masaryk y sus alrededores.

IV El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;

Un factor muy importante de la problemática urbana de Polanco radica en la insuficiencia de los instrumentos de aplicación y control de la normatividad urbana, que han llevado a que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco aún vigente, haya sido incumplido y desbordado mediante mecanismos irregulares o, aún, legales, sobre todo en los aspectos de zonificación, usos del suelo e intensidades de construcción. El diagnóstico realizado señala que es necesaria la revisión y actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco vigente por las siguientes razones:

a) la diferenciación funcional y morfológica de la estructura urbana de Polanco es el resultado del usufructo de las rentas del suelo de construibilidad y localización, del reconocimiento social de la zona, de la homogeneidad del nivel de ingreso de la población residente, y del alto grado de habitabilidad que le confieren estas características;
b) La implantación de actividades mercantiles terciarias ha sido muy intensa, a costa de la función residencial originaria y dominante de la colonia, incluyendo la desaparición o deterioro de inmuebles catalogados como parte del patrimonio histórico cultural de la zona y la ciudad, que son un elemento muy importante del reconocimiento social;
c) Las actividades terciarias localizadas en Polanco atraen cantidades crecientes de población flotante de empleados y usuarios, muy diferenciados en sus niveles de ingreso, y de vendedores ambulantes que atienden a la capa de bajos ingreso generando problemas a la movilidad y al medio ambiente;
d) La implantación de las actividades terciarias, la población flotante de trabajadores y usuarios que atrae, y la densificación por verticalización en la sustitución de vivienda unifamiliar por multifamiliar, han llevado a la infraestructura de agua potable, drenaje y vialidad, hasta su umbral de sustentabilidad;

e) El creciente flujo vehicular derivado del proceso de motorización de la población residente y flotante localizada, de los flujos transversales externos que buscan llegar a las vialidades primarias periféricas a Polanco, y del número insuficiente de cajones de estacionamiento que lleva al uso irregular del espacio público, han generado serios problemas de movilidad peatonal y vehicular;
f) La pérdida de población residente, el aumento de la población flotante, las consecuencias del desborde de los umbrales de sustentabilidad urbana, los serios problemas de movilidad vehicular y peatonal, la contaminación visual y sonora correlativa, generan una tendencia al deterioro y la pérdida de habitabilidad y el declive del nivel de ingreso de la población residente, factores que han sustentado el auge inmobiliario y económico de Polanco en el pasado, transformándose en deseconomías de aglomeración (externalidades negativas) que tenderían a revertir las ventajas anteriores y hacer poco rentable la inversión futura y, aún, la acumulada;
g) La restricción de la implantación de actividades económicas, el mantenimiento de la población residente, y la regulación de la inversión inmobiliaria resultan de vital importancia para el desarrollo armónico de la colonia, de sus habitantes y al mismo tiempo, de la población itinerante que diariamente llega a desarrollar diversas actividades, como empleado o usuario.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente, que no ha agotado su potencial en términos de uso del suelo e intensidad de construcción, debe, por tanto, adecuarse para responder a la situación analizada en términos de simplificación y precisión de la zonificación y los usos del suelo, las medidas de integración y armonización entre las funciones terciarias y las residenciales, el análisis y la aplicación de medidas tendientes al mejoramiento de la movilidad vehicular y peatonal, el combate a la contaminación visual y sonora, el mejoramiento del espacio público y la calidad ambiental, la adecuación y desarrollo de las normas de ordenación y de los instrumentos de gestión para el desarrollo, y la definición de acciones estratégicas de corto y mediano plazo para restablecer las condiciones del desarrollo urbano. Estas adecuaciones y modificaciones justifican plenamente la revisión del Programa.

La presente Iniciativa propone modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco para la Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2014, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio No. 56248-151MASE21D del 05 de Octubre de 2021 (CUZUS) al predio localizado en Av. Presidente Masaryk No. 395 (Antes Sófocles No. 360) , Colonia Polanco II Sección, C.P. 11530, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX, cuenta con una zonificación HM/6/25/100(Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre) con una vivienda por cada 100 m2 de la superficie total del terreno. Superficie máxima de construcción de 1,626.3 m2. Número máximo de viviendas permitidas: 10

Por su parte, el proyecto busca modificar el uso de suelo para permitir una zonificación HM6/25/100 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 25% de área libre, en 1,626.3 m2 de superficie máxima de construcción, número máximo de viviendas permitidas: 10 Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.3 CUZUS Folio 56248-151MASE21D

V Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;

V.I Factor Económico

El Programa Parcial de Delegacional de Desarrollo Urbano Polanco para la Delegación Miguel Hidalgo (PPDUP-MH) de 2014, reconoce que la importancia de la colonia en la demarcación respecto a la Ciudad de México radica en la concentración de actividades económicas, financieras, comerciales y diversos servicios. Lo que conlleva a que la Alcaldía sea considerada como unas de las zonas más importantes a financiero y económico de la Ciudad, mientras que la relevancia de la colonia Polanco está asociada a la actividad económica. La intensidad y diversificación de ésta contribuye directamente al desarrollo de la zona y de la ciudad en su conjunto, debido a que los últimos años ha manifestado una tendencia creciente a la generación de empleos formales. La Colonia Polanco destacan en el contexto de la ciudad central, junto con las colonias Granada Verónica Anzures, Juárez y el centro histórico. La tendencia actual de la colonia Polanco refleja una alta concentración de personal ocupado, que en un contexto histórico hubo un incremento considerable en la densidad bruta del personal ocupado en la Alcaldía, pasando de 50.7 empleados por hectárea en 1994 a 70.66 para el año 1999, es decir, 20 empleados más por cada hectárea de la Alcaldía, para este año la colonia ya tomaba un papel importante como un centro económico, con una densidad bruta de aproximadamente 350 empleados por hectárea densidad bruta de empleados por hectárea en el año 1999, era de 70.66 en la Alcaldía, casi 20 empleados por cada hectárea. En 2010 la densidad de la Alcaldía cambio a 206.8, en decir, 136 empelas más por cada hectárea. Lo relevante de lo anterior, es que la densidad de población ocupada residente era de 39.12 hab/ha, esto era solo el 19%, el 81% restante del personal ocupado en la Alcaldía no era residente.

Lo anterior, refleja un comportamiento de la tendencia actual de la zona al concentrar las actividades económicas de la Alcaldía. La diversidad de usos del suelo en la colonia enfocado a la actividad económica, han desplazado el uso habitacional. A lo largo de la diagonal de la Av-Emiliano Castelar hacia la Av. Presiente Masaryk se encuentra una alta concentración de actividades económicas que generan un parea concentrada de empleos, rodeando el centro de la colonia donde se localiza un uso de suelo predominantemente habitacional.

La tendencia de la colonia hacia la concentración de actividades económicas en términos de número de establecimientos, cifra de negocios y en particular de empleo generado, se orienta claramente hacia las actividades del sector terciario: mientras la manufactura es la actividad con menor presencia en la zona y está compuesta por muy pocas unidades económicas, en 15 de la 16 AGEBS es el sector de servicios el que genera la mayor cantidad de empleos mientras que el sector de comercio se encuentra muy por debajo del anterior, pues a pesar de existir gran cantidad de estas unidades económicas en la zona, emplean un número reducido de personal. El funcionamiento de algunas de estas actividades terciarias, como los lugares de recreación nocturna

o los restaurantes concentrados, afectan la vida cotidiana de los residentes, actuando como factores de expulsión.

En algunas zonas de la colonia Polanco existe una competencia por el uso del suelo pues la densidad de personal ocupado (población flotante) y la densidad de población residente son de la misma intensidad mientras que en otras zonas las actividades económicas han sobrepasado a la función habitacional.

La actividad inmobiliaria, sobre todo en el rubro de la vivienda multifamiliar, ha sido intensa en los últimos años, tanto en Polanco como en las vecinas colonias Irrigación, Ampliación Granada, Granada, Anáhuac 1a sección y Verónica Anzures, lo cual ha modificado sustancialmente la fisonomía urbana de Polanco, la intensidad de la ocupación del suelo y las circunstancias de la vida cotidiana.

Polanco es una zona residencial homogénea para sectores de altos ingresos, que no presenta carencias sociales de acceso a servicios, situaciones de pobreza, desempleo o exclusión. Sin embargo, el notorio crecimiento del sector terciario ha significado la presencia creciente de una población flotante de empleados de distintos niveles de ingreso que no pueden acceder a los comercios y servicios de la zona, los cuales si sufren de carencias de atención y explican, en parte, la presencia de comercio informal.

En este sentido, el PPDUP-MH pronostica que los elevados costos del suelo, derivados de su situación de escasez, de su localización en la estructura urbana de la ciudad y de Polanco mismo, del nivel de ingresos de la población residente, y del prestigio de la colonia, llevarán a los promotores inmobiliarios a ocuparlos con un uso muy rentable, sea por la rentabilidad de la actividad implantada, las terciarias, o por la intensidad de la ocupación del suelo: oficinas y vivienda en altura. De continuar estas tendencias, se esperaría que en los próximos años aumente la extensión e intensidad de la actividad económica, cambiando sustancialmente el carácter habitacional de la zona, con el riesgo de que se haga obsoleta la actual inversión habitacional y poco rentable la futura, al reducirse la habitabilidad y el reconocimiento social de la zona, lo cual sería contrario a la viabilidad de las actividades terciarias mismas al reducirse el número de consumidores locales de altos ingresos. Por otro lado, se pretende integrar la función económica de la colonia en las vialidades que la estructuran interna y perimetralmente: Presidente Masaryk, Newton, Ejército Nacional, Mariano Escobedo y Boulevard Ávila Camacho, mediante su consolidación, delimitación y adecuada combinación con la vivienda.

Por ello, el PPDUP-MH propone en su Imagen Objetivo consolidar las principales áreas concentradoras de actividad comercial y de servicios de la demarcación mediante estrategias que permitan el impulso a las actividades de desarrollo económico, específicamente en los corredores urbanos y zonas concentradoras de actividades económicas en busca que sea el principal polo de concentración de actividad económica, cultural y política de la Ciudad de México. Para dar cumplimiento al objetivo, establece como estrategias continuar con el impulso a las actividades de desarrollo económico en el área central de la ciudad. Si bien, las estrategias están enfocadas principalmente a la consolidación de las principales áreas concentradoras de actividad comercial y de servicios de Alcaldía, también se identifica como una problemática la tendencia de expulsión de población y la sustitución de usos habitacionales por actividades económicas terciarias de manera

indiscriminada. Esto propicia reconocer al sector de la vivienda como un segmento importante en materia económica dentro del sector de la construcción y el impacto que pudiera tener dentro de las dinámicas actuales de la zona. En relación al proyecto de la presente Iniciativa de Decreto se busca mediante el cambio de uso de suelo, promover la construcción de vivienda plurifamiliar siendo congruente con la vocación de la Colonia Polanco y sumando a los principios reconocidos por el PDDUP-MH.

Derivado del análisis de los datos económicos del Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENUE), se observa que persiste el impulso de la terciarización de las actividades económicas, resultando en un constante cambio en el valor del suelo de la colonia Polanco. Por otra parte, se reconoce la importancia de la preservación del carácter habitacional de la colonia, de manera que el predio pretende satisfacer la demanda de vivienda y reactivar la inversión inmobiliaria mediante el desarrollo de vivienda vertical, a fin de fortalecer el carácter habitacional y al mejoramiento de su entorno inmediato.

V.I.II Empleos a generar en el Proyecto e inversión

Si se tienen 1626 m2 de construcción, en obra, se generan: 40 empleos directos y 120 empleos indirectos. En funcionamiento, por el área comercial de 192 m2 principalmente: 10 empleos directos y 30 empleos indirectos

La remuneración promedio por empleado es de $18,471.00 (MXN), por lo que contribuirá directamente a la productividad laboral de Polanco mediante la creación de empleos formales.

En el proyecto se invertirán 65 millones de pesos, lo cuál repercutirá a su vez en los aspectos sociales de la zona, generando una nueva zona de interés y empleos para la colonia y el resto de la ciudad.

V.II Factor Vivienda

De acuerdo al PPDUP-MH, Polanco se ha identificado en seis zonas diferenciadas:

1. La primera sección y la parte norte de la segunda sección que tienen una función habitacional dominante, complementada con la función económica;
2. La parte sur de la segunda sección, con función habitacional dominante;
3. La parte norte de la tercera y cuarta sección, igualmente con función habitacional;
4. La parte sur de la tercera y cuarta sección se caracterizan por concentrar actividades dominantemente económicas, combinadas con la función habitacional;
5. La parte norte de la quinta sección presenta una función dominante habitacional y una función secundaria económica;
6. La parte sur de la quinta sección presenta una función dominante habitacional.

El área hotelera, de pequeña dimensión, pero alta densidad inmobiliaria y económica, ubicada sobre el Bosque de Chapultepec, tiene gran importancia por el flujo de usuarios nacionales e internacionales y la actividad y dinámica económica que imprime a Polanco. La colonia, construida en sus orígenes para uso habitacional unifamiliar, se ha transformado a lo largo de sus siete décadas de historia, en un área de usos del suelo heterogéneos, aunque aún domina el uso

habitacional, seguido por los usos terciarios. Sin embargo, si continúa la fuerte tendencia de cambio de usos, el uso habitacional podría perder esta presencia mayoritaria, afectando al mismo tiempo la rentabilidad del sector terciario localizado. La creciente presencia en Polanco y en sus alrededores de vivienda multifamiliar y de actividades de hotelería, comercio, servicios y oficinas, aunada al crecimiento incesante de los índices de motorización en la ciudad, han llegado a un excesivo aumento de la circulación vehicular en el área, que se suma al tránsito transversal externo hacia Reforma y Periférico, generando la saturación de la vialidad y congestionamientos vehiculares. A esta situación se suma el estacionamiento de vehículos sobre las vías y banquetas, debido a la insuficiencia de los cajones de estacionamiento en todas las funciones urbanas, que es uno de los problemas sustantivos de la movilidad en la zona.

Los comportamientos socio-económicos antes descritos tienen un efecto sobre el espacio público y la estructura vial, pues las zonas con mayores concentraciones de actividad económica, son también las que presentan la mayor cantidad de cruces viales conflictivos, y coinciden con las que presentan los mayores niveles de diferenciación por la mezcla de usos del suelo, pues al no existir restricciones de superficie para unidades económicas de comercio y servicios, éstas se establecen en inmuebles cuya estructura original fue pensada para albergar un uso habitacional.

Polanco ha venido perdiendo unidades de vivienda desde que empezó su transformación con la introducción de actividades terciarias, lo cual explica en parte la pérdida de población residente. Sin embargo, la tendencia parece haber cambiado y las viviendas construidas en desarrollos multifamiliares desde el 2005 podrían haber compensado la pérdida de los años anteriores, sin que ello signifique la recuperación plena de la población desplazada. Tanto la vivienda unifamiliar existente en Polanco, construida en su mayoría a mediados del siglo XX, como las contenidas en edificios multifamiliares, son ocupadas por familias de altos ingresos, tienen áreas construidas adecuadas a los estándares de vida de sus habitantes y características estructurales y formales convenientes.

Por lo que respecta a las reservas territoriales y baldíos urbanos no existe reserva pública de suelo en Polanco. La reserva privada de suelo para la actividad inmobiliaria se ha obtenido mediante la utilización de predios liberados por la demolición de inmuebles antiguos, una parte de los cuales se conservan sin uso o se utiliza en estacionamientos mientras se lleva a cabo su reconstrucción. La alta rentabilidad de los terrenos, por su localización y el prestigio de la zona, son factores determinantes de este proceso. El mecanismo usado para la construcción de desarrollos inmobiliarios, ha sido la fusión de predios y la constitución de polígonos de actuación. Así seguirá ocurriendo, dada la ausencia de terrenos baldíos.

En Polanco, la competencia que existe actualmente por los terrenos e inmuebles habitacionales, para dedicarlos a usos del suelo más rentables como el comercio, hotelería, restaurantes y otras actividades turísticas, recreativas, servicios varios y oficinas, ha causado la sustitución, demolición y reconstrucción de muchas unidades habitacionales unifamiliares, lo que se ha traducido en el decremento de la población residente. Este fenómeno se ha acrecentado debido a la tendencia a la reducción del tamaño de la familia la cual ha llegado en algunas zonas a tan solo dos integrantes, como se describió en el apartado demográfico y en el de vivienda. Al mismo tiempo, el promedio de edad de la población residente se ha elevado, siguiendo la tendencia general que prevalece en la población del área central del Distrito Federal.

En este sentido el PPDUP- MH, tiene como pronóstico que en el mediano plazo, el número de viviendas se estabilice o aumente ligeramente, debido principalmente a la sustitución de viviendas unifamiliares por desarrollos multifamiliares en altura; sin embargo, el número de habitantes por vivienda podrá aún disminuir, por lo que es previsible que en el corto y mediano plazo, la población residente se mantenga estable al interior de Polanco, si no se acelera el cambio de uso del suelo habitacional al de comercio, servicios y oficinas. En sentido opuesto a la estabilización de la función habitacional y de la población residente, las actividades económicas muestran una tendencia a la consolidación y crecimiento mediante la implantación de unidades de alta inversión de capital en zonas como la primera sección y la parte norte de la quinta sección, y por unidades de baja inversión de capital en zonas como la que circunda al Parque Lincoln. Por lo que puede concluirse que la tendencia actual de la colonia es hacia la especialización territorial por funciones, que en conjunto formarían la futura estructura urbana de la colonia.

Es por ello que, parte de la imagen objetivo del Programa Parcial es preservar, proteger y mejorar la habitabilidad y la calidad de vida de la colonia, cuya función dominante seguirá siendo la habitacional, armonizándola con las funciones económicas terciarias hoy existentes en ella y con la presencia de la población flotante (itinerante) de empleados y usuarios que atraen. Para lograr esta meta general, es necesario combinar diversos procesos de gestión pública y acción privada orientados a concretar los siguientes objetivos particulares para la preservación del carácter habitacional dominante de la colonia Polanco, limitando estrictamente el crecimiento de las actividades económicas que se desarrollan en ella, a la dimensión y localización prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco vigente. Asimismo, se busca conservar el uso habitacional en las zonas de mayor incidencia de los usos terciarios, así como los equipamientos privados o públicos relacionados con este uso, fortalecer la calidad de la vida vecinal y fomentar la recuperación del espacio público por parte de la población residente.

Por último el Programa Parcial propone 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 se 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.

Por lo que respecta a las estrategias, el PPDUP-MH busca permitir y promover el uso del suelo habitacional multifamiliar en las áreas y los corredores donde este uso es el principal y dominante, respetando en todos los casos el número máximo de niveles de construcción, y el área mínima de construcción por unidad, así como permitir los usos del suelo Habitacional Comercial en Planta Baja, Habitacional con Servicios y Habitacional Mixto en los corredores terciarios interiores o corredores terciarios de escala urbana, en las zonas consolidadas y las reconocidas como hitos o nodos en la estructura urbana, que presten un servicio reconocido a la colonia.

En este sentido, Av. Pdte. Masaryk (antes Sófocles) 360se apega a los principios y objetivos antes señalados al conservar el uso habitacional mixto plurifamiliar y como parte de la propuesta de Iniciativa se solicita tres niveles más de construcción a los establecidos por PPDUP-MH, en la

búsqueda de la integración de esta zona debido a la cercanía que tiene con los corredores urbanos más importantes de la Ciudad de México, y permita incorporarse a un mercado inmobiliario competitivo al repoblar la colonia y reducir los tiempos de desplazamiento a las áreas de trabajo a partir de las características del entorno inmediato y la necesidad que presenta esta zona.

En materia normativa, Av. Pdte. Masaryk (antes Sófocles) 360se apega a la política de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, principalmente en el artículo 26, las siguientes fracciones:

> *"(…) XII. Disminuir el rezago habitacional*
> *XV. Impulsar zonas policéntricas, compactas, productivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad urbana y eleven la calidad de vida de sus habitantes;"*

En cuanto a impulsar las zonas policéntricas que promuevan la movilidad urbana, al encontrarse en las cercanías con los corredores urbanos de la Ciudad Central lo cual fortalecerá la estructura urbana de la Colonia Polanco, disminuyendo los tiempos de traslado, aumentando la accesibilidad a servicios básicos, especializados y a los centros de trabajo. Ante la reconfiguración de actividades económicas y la sustitución del uso habitacional, así como la creciente demanda de vivienda resulta pertinente la modificación del PPDUP-MH; mismo que debe considerar estrategias enfocadas a la renovación y mejoramiento de la Colonia Polanco dirigidas al mismo tiempo, a satisfacer la demanda de vivienda mediante la densificación.

En cuanto al sector vivienda, el Gobierno de la Ciudad de México presentó el programa de "Nuevos Instrumentos para Acelerar la Construcción y la Vivienda" que busca incentivar la actividad inmobiliaria como uno de los ejes de reactivación económica, con la intención de detonar el desarrollo de la vivienda accesible y de inmuebles comerciales y corporativos a través de los siguientes instrumentos:

- Modificación a los lineamientos para la Reconversión de Oficinas a Vivienda en la Ciudad de México
- Comisión de Impacto Único
- Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda

Si bien el proyecto no aplicará ninguno de los instrumentos antes mencionados, pretende apegarse a sus objetivos, mismos que impulsan a la industria inmobiliaria del sector de vivienda particular y reactivación económica de la ciudad de México.

En este sentido, la presente Iniciativa de Decreto tiene la intención de atender la demanda de vivienda y una inversión que se traduce en la creación de empleos directos e indirectos en el sector de la construcción, así como mejoras a la imagen urbana y entorno inmediato de la Colonia Polanco. Por otro lado, se espera que impacte positivamente en la recuperación del PIB del sector de la construcción que de acuerdo el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), presentó una caída del 19.7% en 2020 como consecuencia del paro de actividades durante la pandemia por el SARS-CoV2 (COVID-19).

Por lo anterior, es pertinente modificar el PPDUP-MH con la finalidad de reconocer las necesidades de vivienda dentro de la estructura económica de la Colonia Polanco, así como estudiar y evaluar

los recientes instrumentos que la Ciudad de México ha implementado con la intención de incentivar el sector de la construcción.

V.III Factor ambiental

El PPDUP-MH determina que los patrones de producción, consumo y urbanización que se han aplicado en la ciudad, amenazan con rebasar los umbrales de sostenibilidad ambiental. En la zona de Polanco se manifiestan los problemas generales referidos a la contaminación atmosférica, del agua, el suelo, y a la recolección de desechos sólidos; no se localizan puntos de riesgo ambiental o sanitario graves.

Sin embargo, la continuación del proceso de densificación y verticalización inmobiliaria en curso en Polanco y su periferia cercana (Colonias Irrigación, Ampliación Granada, Granada, Anáhuac 1a sección y Verónica Anzures) podría llevar en el corto plazo a la superación de los umbrales de capacidad del sistema hidráulico (agua potable y drenaje), el eléctrico y la circulación vehicular, con los consiguientes impactos negativos sobre el medio ambiente. Como se mencionó en el apartado correspondiente, las fuentes de contaminación atmosférica constante localizadas en Polanco son los automóviles particulares que diariamente transitan en la zona o la atraviesan, con su impacto sobre el consumo de energéticos y la contaminación atmosférica.

En busca de contribuir en el beneficio de los servicios ambientales, Av. Pdte. Masaryk (antes Sófocles) 360, implementaría un proyecto con alternativas sustentables que minimicen los consumos de servicios básicos de la población objetivo, además de cumplir con la normatividad aplicable y sumar al mejoramiento de las condiciones del entorno y disminuir en lo posible el impacto ambiental generado por la construcción.

Aunado a lo anterior, se buscará sumarse a partir de la implementación de criterios de sustentabilidad contando con los elementos óptimos para el uso que se pretende, entre los que considera:

> *“El aprovechamiento energético a través de la ventilación e iluminación natural.*
>
> *La reutilización y el tratamiento del agua a través de un sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales para todos aquellos usos que no requieran agua potable.*
>
> *La correcta separación, manejo y disposición de los residuos producto de la excavación y construcción.*
>
> *Anteponer el estacionamiento para bicicletas a fin no solo de cumplir con la normatividad aplicable, sino incitando su uso al ser de vital importancia para reducir la emisión de partículas suspendidas, monóxido de carbono y ozono, causantes del deterioro de la calidad del aire, así como la contaminación auditiva, ambas generadas por fuentes móviles.”*

En conclusión, es pertinente modificar el programa para reconocer la información actual que permita diagnosticar el estado actual de la colonia y permita orientar de mejor manera las propuestas de desarrollo, tal es el caso de la presente iniciativa.

V.IV Factor social

La población de la zona de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco es de poco más de 29,000 habitantes, y al igual que la Delegación y la Ciudad Central, presenta una tasa de crecimiento demográfico negativa con respecto a periodos anteriores; este fenómeno se debe principalmente al proceso de desplazamiento que actualmente sufre la función habitacional por las actividades económicas, y a la disminución del tamaño de las familias residentes, que en algunas AGEBS se ha reducido a cerca de dos habitantes por vivienda, tendencia a la disminución que continuará durante los próximos años. Igualmente, como en toda la zona central del Distrito Federal, se observa el aumento del promedio de edad de la población residente.

Por la pérdida de población, la densidad habitacional en Polanco ha disminuido mucho más rápidamente que en la Delegación, a pesar de la construcción de vivienda multifamiliar vertical. La pérdida de viviendas por su sustitución por actividades terciarias es mayor que la construcción de unidades nuevas. En cambio, la población flotante o itinerante, constituida por los empleados de la construcción, el comercio, los servicios y las oficinas de gestión, y sus usuarios externos, ha aumentado significativamente, debido al auge en la construcción y el sector terciario localizados en Polanco.

Por lo que respecta a las estrategias, el PPDUP-MH pretende lograr un balance armónico entre la función económica y la función habitacional de Polanco. Sin embargo, debido al alto costo del suelo y la vivienda, a la demanda vecinal de frenar las excesivas intensidades de construcción en los nuevos inmuebles habitacionales y a la función de la zona en la ciudad, la estrategia demográfica se orienta a mantener a la población residente actual y detener el despoblamiento, para evitar su deterioro social y posterior obsolescencia, la cual afectaría negativamente a la inversión inmobiliaria y comercial realizada. Cabe señalar que el poblamiento de la zona se forma de familias de altos ingresos y con un número reducido de miembros, de modo que no se puede decir que Polanco requiera de una estrategia demográfica formal, sino más bien de la recuperación de la función habitacional, y de mantener la inversión inmobiliaria habitacional de baja y mediana densidad para evitar el abandono poblacional de la colonia. Igualmente, con la restricción y el control del establecimiento de nuevas actividades terciarias, se trata de mantener en un bajo nivel el crecimiento de la población flotante de empleados y usuarios.

En respuesta, Sófocles 360, pretende conservar su uso de suelo habitacional mixto para proveer las características idóneas que se armonicen con el contexto inmediato, complementando las actividades y servicios existentes y ofertando vivienda asequible. En cuanto a la población residente objetivo, no fracturará el tejido social existente, sino que por el contrario lo reforzará dado que la oferta de viviendas está orientada para un sector de la población con ingresos económicos medios-altos, generando además empleos mejor remunerados. Así, resulta pertinente la actualización del PPDUP-MH para el mejoramiento de la colonia Polanco reconociendo la estructura social de la colonia en su planeación y así dirigir las estrategias de desarrollo que mejor le convengan a la Ciudad y sus habitantes.

V.V Infraestructura urbana

Polanco forma parte de lo que se denomina ciudad central, y está bordeada por dos de los ejes de integración metropolitana y regional más importantes de la Ciudad de México: la Av. Paseo de la Reforma que la articula con Toluca y el occidente del país, y el Bvd. Manuel Ávila Camacho, con Querétaro y el norte, respectivamente, factores de donde deriva su importancia como área urbana. La actual estructura urbana de Polanco está formada por una trama de corredores terciarios, y un damero de zonas heterogéneas con diferentes actividades predominantes:

Corredores terciarios de escala metropolitana: Paseo de la Reforma, de Mariano Escobedo a la Fuente de Petróleos; y Bvd. Ávila Camacho de Fuente de Petróleos a Av. Ejército Nacional. Son periféricos a Polanco y las actividades que se ubican sobre ellos, de escala metropolitana, son heterogéneas: hotelería de gran turismo, recreación y gastronomía, comercio y servicios, oficinas, etc., Por lo que respecta a los Corredores terciarios de escala urbana se encuentran Av. Ejército Nacional y Av. Mariano Escobedo, periféricas a Polanco, cuyas funciones son dominantemente comerciales, institucionales y de servicios a escala delegacional y urbana, combinadas con oficinas y vivienda multifamiliar. Finalmente, los Corredores terciarios interiores son Av. Presidente Masaryk, Av. Newton, Av. Horacio entre Arquímedes y Mariano Escobedo, Av. Homero entre Periférico y Moliere, y entre Arquímedes y Mariano Escobedo, Emilio Castelar, y Campos Elíseos frente a la zona hotelera. Estos corredores interiores de comercio, restaurantes y servicios, atienden a los residentes de Polanco y a visitantes de otras partes de la metrópoli.

La situación del tránsito en la zona de estudio presenta comportamientos diferentes de acuerdo al periodo del día que se trate. Así se tiene que en la hora de máxima demanda matutina se presentan conflictos principalmente sobre las principales vías de acceso a la colonia tales como; Chivatito, Ferrocarril de Cuernavaca y Gutemberg - Masaryk mientras que la situación del tránsito al interior de la colonia resulta aceptable. Sin embargo, por la tarde la situación se torna mucho más compleja al bloquearse los principales puntos de salida de la Colonia.

A este respecto se observa que tanto en las salidas de la Colonia Polanco como en las vialidades que conducen a ellas las velocidades y los niveles de servicio de las intersecciones caen drásticamente a partir de las 6:00 pm las cuales suelen ser inferiores a 7 km/h y los niveles de servicio se ubican entre E y F. Se observa también que este pobre desempeño de la vialidad se debe a varios factores pero principalmente a que la vialidad perimetral se colapsa durante la hora pico vespertina. Al no poder incorporarse a esta vialidad los vehículos de gran parte de los 65,003 visitantes que llegaron a la colonia por motivo de trabajo se van formando líneas de espera ó colas hacia el interior de la colonia sobre las Avenidas Homero, Horacio y Masaryk en sentido oriente - poniente y en las Avenidas Ferrocarril de Cuernavaca, Moliere y Mariano Escobedo en sentido norte sur, bloqueando éstas a su vez vialidades transversales y produciendo una parálisis del tránsito en la zona aledaña.

Lo anterior resulta particularmente grave en las siguientes casos; a) sobre las Av. Horacio y Homero a altura de FC de Cuernavaca para los vehículos con destino al poniente, b) sobre las Avenidas Masaryk, Horacio y Homero en sus cruces con la Av. Mariano Escobedo con sentido al oriente y sur, c) en Julio Verne y Av. Reforma hasta Emilio Castelar, d) los flujos vehiculares de la calle Moliere en su incorporación a Periférico cuya línea de espera se prolonga hasta Av. Horacio, así como su incorporación a la Av. Reforma a través de Monte Elbruz cuyos flujos con dirección a Periférico Sur cuentan con un corto espacio entrecruzamiento para cambiar al carril de la extrema

izquierda lo que contribuye a empeorar aún más la delicada situación de la Av. Reforma en este punto y, E) las Av. Homero y Horacio en su incorporación al Periférico en sentido hacia el norte constituyen otro punto con largas filas de espera en razón de la insuficiencia del semáforo de Av. Ejército Nacional y lateral del Periférico así como, la existencia de una base de facto de colectivos en este punto que reduce la capacidad de la lateral a un carril de circulación.

Las zonas que presentan mayores problemas de estacionamiento coinciden con los puntos conflictivos y las zonas con mayores niveles de concentración de comercio y servicios; allí, la ocupación irregular del espacio público por vehículos estacionados es permanente y existe poca rotación de los lugares de estacionamiento, lo que se traduce en una apropiación extensiva del espacio más que en una utilización temporal de la vía pública. El estacionamiento sobre la calle en la mayor parte de Polanco ocupa dos carriles de circulación lo que disminuye entre un 30 y un 50% de su capacidad. Las vialidades con mayor afectación son Moliere y Horacio, principalmente.

El automóvil particular domina ampliamente en el transporte de personas (residentes, usuarios y trabajadores y de paso). Adicionalmente, el transporte público que transita por la zona es deficiente, pues no logra cubrir las necesidades reales de la población, debido principalmente al alto grado de deterioro de las unidades y a la falta de aplicación de la regulación de la operación, situación que se agrava con la existencia excesiva de sitios de taxis los cuales se apropian del espacio público, causando problemas en la circulación eficiente en la colonia.

Aunque no se registran carencias significativas de infraestructura de servicios públicos (agua, drenaje, electricidad, áreas verdes, etc.), el intenso cambio de actividades urbanas y la construcción de inmuebles habitacionales en altura, sin que se hayan llevado a cabo adecuaciones equivalentes en ellos, ha elevado su demanda y consumo, y coloca a Polanco en el umbral de saturación de su capacidad y cerca de un nivel de insuficiencia.

La población accede esencialmente a servicios de educación, salud y asistencia, y recreación gestionados en forma privada. La tendencia sostenida hacia el incremento de la media de edad de la población hará obsoletos parte de esos servicios, y exigirá la dotación de servicios para adultos mayores cuya oferta tendrá que crecer en la zona, o que se transformen los que están haciéndose obsoletos por ese cambio.

Derivado del diagnóstico, el PPDUP-MH pronostica que la colonia Polanco es una de las mejor servidas de la ciudad en cuanto a infraestructura de agua, drenaje y electricidad, por lo que no existiría un déficit en este rubro; únicamente resultaría necesario mantener en buen funcionamiento la infraestructura actual para evitar la obsolescencia. Sin embargo, como se señaló en los apartados anteriores, la multiplicación de proyectos inmobiliarios, habitacionales y comerciales, tanto en Polanco como en las áreas vecinas de las colonias Irrigación, Ampliación Granada, Granada, Anáhuac 1a sección y Verónica Anzures, tendrá un impacto excesivo sobre disponibilidad de infraestructura de agua potable y drenaje, electricidad y otros servicios públicos como la recolección de desechos, que no fue previsto en el pasado, y que llevaría seguramente a su saturación y al consiguiente desborde de los umbrales de sustentabilidad de Polanco.

En el marco del intenso proceso de motorización de la metrópoli, la continuación de la terciarización de Polanco y el aumento de la densidad inmobiliaria, como ha ocurrido en el pasado, inducirán el

crecimiento del parque vehicular en la zona, congestionando aún más la vialidad, acentuando el problema crónico del déficit de cajones de estacionamiento y su correlato la ocupación irregular del espacio público. A ello se añadirán los crecientes flujos longitudinales y transversales de vehículos automotores particulares, atraídos por los accesos-salidas a (de) la Autopista Urbana -2° piso en Periférico-, previstos en Paseo de la Reforma, Masaryk, Homero y Ejército Nacional. Aun controlando estas tendencias, habrá que dar solución a estos problemas que afectarán la movilidad vehicular y, sobre todo, peatonal en la zona.

El crecimiento de la población flotante, antes señalado, incrementaría la demanda y agudizaría las deficiencias actuales del transporte público de llegada y salida a Polanco, y del que se necesita para los desplazamientos de los trabajadores y usuarios al interior mismo de la zona en cuestión.

Es por ello que, parte de la imagen objetivo del Programa Parcial es mejorar la movilidad interna y la conectividad del área con el resto de la metrópoli, así como mejorar la convivencia entre la población residente y la población flotante inducida por la actividad económica que se lleva a cabo en la colonia. Asimismo, se deberá considerar el incremento de la demanda de infraestructura y servicios, e incentivar la presencia del comercio en la vía pública que, en un ámbito de sectores de altos ingresos, atiende las demandas insatisfechas de los sectores de bajos ingresos, al costo de afectar seriamente la movilidad, la habitabilidad y la imagen urbana. Finalmente, se busca mitigar la saturación de las vialidades y el estacionamiento en el espacio público, que limita la movilidad vehicular y peatonal interior y la conectividad con el resto de la metrópoli, y manteniendo la armonía entre peatones y vehículos en la colonia, así como mejorar el transporte público que conecta con el resto de la metrópoli y dotar de un medio de transporte interior para el desplazamiento de los residentes, usuarios y empleados, sumando la peatonalización parcialmente de las vías de mayor circulación peatonal de Polanco para mejorar la integración de las áreas de comercio, servicios y vivienda.

Por lo que respecta a las estrategias, el PPDUP-MH considera abatir el transito al interior de Polanco mediante la aplicación de las medidas de tráfico calmado, así como la combinación de la instalación de parquímetros, y la construcción de estacionamientos públicos, que pueden disminuir el uso irregular de la vialidad y las banquetas como estacionamientos. Además se propone como estrategia la renovación y mantenimiento periódico de la infraestructura, fijando como prioridades la red de agua potable, la red de drenaje y la red eléctrica.

V.VI Factor de riesgo

El PPDUP-MH, reconoce no ubicar realmente situaciones extremas que expongan a la población a peligros constantes, por lo que en este sentido no son necesarias medidas de mitigación significativas, lo que no excluye las de prevención.

En relación con Sófocles 360, los fenómenos perturbadores antes descritos no generarán un impacto negativo en la construcción y el funcionamiento, al considerar un uso de suelo Habitacional, no aumenta la exposición al riesgo debido a que no pretende aumentar la oferta de servicios y actividades económicas que influyen de manera importante en la aparición de incidentes que ponen en riesgo a los habitantes, y la infraestructura urbana. En cuanto al incremento de niveles, el proyecto pretende pasar de 4 niveles permitidos a 7, sin embargo, en las manzanas próximas al

inmueble, existen 2 inmuebles de por lo menos 7 niveles, por lo que el proyecto no representa riesgo alguno. Pese a ello, toda vez que se autorice la solicitud de cambio de uso de suelo, y se cuente con un proyecto será fundamental tramitar los permisos, licencias y vistos buenos necesarios para su funcionamiento en materia de riesgos y protección civil.

VII Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

VII. I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos menciona en su Artículo 1 que:

> *"todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece [...] "*

También, menciona en su artículo 8 que:

> *"[…] Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de este derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario."*

Con previo reconocimiento sobre la petición ciudadana para la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal a través de Iniciativa de Decreto, que consiste en un análisis de viabilidad técnico y normativo es como se avala la constitucionalidad de dicha propuesta.

VII. II Constitución Política de la Ciudad de México

En cuanto a la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 2017 y reformada el 30 de noviembre de 2022.

Se considera el Articulo12 sobre el derecho a la Ciudad, de principio al mencionar:

> *"1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.*

De manera local se aboga al reconocimiento sobre la participación e igualdad al modificar los instrumentos de desarrollo urbano con la intención de mejoras las condiciones de habitabilidad de la población futura, así como del contexto inmediato, siempre bajo la consideración del medio ambiente.

Por otro lado, se menciona al derecho a la ciudad como *"[…] derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura*

la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía."

De manera que la presente iniciativa busca garantizar el ejercicio pleno de participación ciudadana.

En cuanto a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, apartado A. Sistema de planeación y evaluación, la constitución reconoce en su artículo 15 que:

> *"[…] La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable, satisfacer las necesidades individuales y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza. [...]*

De lo anterior se retoma que la presente Iniciativa derivado de la Pandemia por SARS-CoV-2 plantea la necesidad de impulsar la economía, particularmente la del sector de la construcción. De manera que, existe un impulso por modificar las condiciones de ocupación de uso de suelo en vista de conducir la inversión existente para su óptimo aprovechamiento, viéndose reflejado en la creación de empleos e infraestructura.

Por otro lado, en su numeral 4, menciona que:

> *"[…] La planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales e institucionales: los programas de gobierno de las alcaldías; y los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación. De conformidad con lo previsto en esta Constitución, el Sistema Integral de Derechos Humanos se articulará con el sistema de planeación de la Ciudad [...]"*

De lo anterior se retoma el supuesto que dichos instrumentos de planeación deben elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación, que, si bien existió un proceso de consulta, el PDDU-C se elaboró en 2008 de modo que, al año actual, no responde a las dinámicas actuales e interese particulares y colectivos.

Es por ello, que bajo este principio se plantea la modificación de dicho instrumento.

En cuanto al proyecto, en su artículo 16 en materia de ordenamiento territorial, medio ambiente, la constitución menciona lo siguiente:

> *[…] La Ciudad de México minimizará su huella ecológica, en los términos de emisión de gases de efecto invernadero, a través de una estructura urbana compacta y vertical, nuevas tecnologías, uso de energía renovable, una estructura modal del transporte orientada hacia la movilidad colectiva y no motorizada, vehículos de cero emisiones de servicio público y privado, medidas y políticas de eficiencia energética, políticas de recuperación y conservación de ecosistemas y políticas de aprovechamiento energético del metano generado por residuos orgánicos […]"*

En este sentido, como se desarrolló en apartados anteriores al solicitar el cambio de uso de suelo de habitacional a servicio de alimentos y bebidas en general dentro de un inmueble actualmente construido y subutilizado, se estima un impacto mínimo, además el proyecto dará cumplimiento a los principios de la Ciudad de México en materia de energía, ambiental e hidráulica.

En materia de regulación del suelo, la Constitución menciona lo siguiente:

> *"1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica [...]*
>
> *4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos [...]*
>
> *6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, con la opinión de las Alcaldías.*
>
> *Los principios de transparencia y máxima publicidad regirán los cambios de uso del suelo. La autoridad está obligada a informar oportunamente a la comunidad sobre las solicitudes turnadas ante el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva para su dictamen, así como los estudios establecidos en la legislación correspondiente. El proceso de transparencia en el cambio de uso de suelo incluye el informe que rinda el registro público de la propiedad respecto de la inscripción de los bienes amparados. Las consultas tendrán carácter vinculante según lo establecido en esta Constitución. En todo caso se privilegiará el interés público [...]"*

De lo anterior se desprende el fundamento constitucional sobre la presente propuesta de cambio de uso de suelo. Sin más se cuenta con plena seguridad sobre la convencionalidad sobre Iniciativa de Decreto.

Por último, sobre el Congreso de la Ciudad de México la Constitución en su artículo 29 menciona que dentro de sus competencias se encuentra *"l. Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes."*

Por lo anterior, se presenta la Iniciativa al Congreso de la Ciudad para su valoración.

El siguiente apartado se integra de una extensa bibliografía del marco legal sobre los argumentos en los que se construye la presente propuesta, donde se aborda desde la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano hasta el Programa

Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal. Posteriormente, con base en el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo se desarrollará la normatividad aplicable al predio con la intención de identificar el cumplimiento de las condicionantes, así como la consideración de aquellos criterios que se solicitan modificar con la presente iniciativa.

VII. III Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de junio de 2021.

"Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia".

"Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales."

"Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concentración de acciones con los organismos de los sectores social y privado;

IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;

V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los Centros de Población;

VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;

VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radio difusión,en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables" "Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:

III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;

VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes"

VII. IV Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de junio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 2 de septiembre de 2021, donde los artículos referentes a la planeación urbana, los programas de desarrollo urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

"Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

I. Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo.

II. Aprobar los decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación,"

"Artículo 5 Bis. Es derecho de los diputados iniciar decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a alguna de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley"

"Artículo 25 Quater. Son facultad del Consejo Constitutivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México:

I. Revisar cada seis años, y en un plazo no mayor de seis meses, los Programas vigentes, para efecto de evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o en su caso, la expedición de un nuevo Programa; [...]

III. Elaborar pre-dictámenes de las iniciativas de decreto en materia de Programas, y en su caso, de Áreas de Gestión Estratégica, se presenten ante la Asamblea, y remitirlos a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana para su consideración en la elaboración de sus respectivos dictámenes;"

"Artículo 28. La planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."

“Artículo 33. La planeación del desarrollo urbano se contiene en los siguientes ordenamientos jurídicos:

I. El Programa General de Desarrollo Urbano;

II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;

III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;”

“Artículo 33 Bis. Estarán afectados de nulidad absoluta y no podrán ser convalidados, los actos que celebre la Secretaría, y que tengan por objeto:

I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;

II. Aplicar un Programa, sea General o Parcial, sin identificar con precisión, en el dictamen, opinión, autorización, permiso, constancia, certificado, acuerdo o resolución de que se trate, el capítulo, apartado, subapartado, inciso, sub inciso, párrafo y página, del Programa aplicado;

III. Establecer usos del suelo, número de niveles, porcentaje de área libre y área mínima por vivienda, que no se encuentren previstos en el Programa aplicable al caso concreto de que se trate, y

IV. En general, modificar el contenido de los Programas, contravenir sus disposiciones u omitir la observancia de los mismos.”

“Artículo 34. Los Programas serán sometidos a la aprobación de la Asamblea, mediante iniciativas de decretos.

Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorías, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley.

El procedimiento y los requisitos para iniciar, dictaminar, discutir y votar los decretos de Programas, o de reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, serán los establecidos en esta Ley, y a falta de disposición expresa, en la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y en sus reglamentos.”

“Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, corresponde:

I. Al Jefe de Gobierno

II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y

III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en los individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley"

"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..."

"Artículo 38. Las iniciativas de decreto que en materia de Programas se presenten a la Asamblea, serán turnadas para su análisis y dictamen, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, por el Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o por el Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea."

"Artículo 39. Las iniciativas de decreto deberán presentarse directamente a la Asamblea, en cualquiera de los siguientes supuestos: [...]

II. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, en materia de reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa"

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal."

VII. V Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.

II. IMAGEN OBJETIVO

"[…] de conformidad con lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable: […]

Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.

Propiciar una distribución armónica de la población, basada en la capacidad de dotación de servicios, que desaliente la creación de grandes desarrollos concentradores.

Garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos recursos económicos en igualdad de oportunidades, a través de reglas claras de operación de los programas.

Aprovechar de manera eficiente la infraestructura básica, el equipamiento urbano y los servicios públicos, procurando la regulación y distribución equitativa de su dotación, acorde con la problemática del suelo, a fin de garantizar una vida segura, productiva y sana a los habitantes de la ciudad.

Ordenar el crecimiento económico en zonas específicas que dispongan de infraestructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos."

VII.VI Programa Parcial de Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de junio de 2014.

II. IMAGEN OBJETIVO

En materia de Desarrollo Urbano

"Preservar, proteger y mejorar la habitabilidad y la calidad de vida de la colonia, cuya función dominante seguirá siendo la habitacional, armonizándola con las funciones económicas terciarias hoy existentes en ella y con la presencia de la población flotante (itinerante) de empleados y usuarios que atraen. Para lograr esta meta general, es necesario combinar diversos procesos de gestión pública y acción privada"

"Integrar la función económica de la colonia en las vialidades que la estructuran interna y perimetralmente: Presidente Masaryk, Newton, Ejército Nacional, Mariano Escobedo y Boulevard Ávila Camacho, mediante su consolidación, delimitación y adecuada combinación con la vivienda"

"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 se 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."

"Reestructurar las formas de interacción de las actividades que se llevan a cabo en la zona, con la finalidad de generar un patrón de ordenamiento claro y que fomente la habitabilidad de los usuarios de la colonia, tanto de la población residente como de la población itinerante."

En material de Patrimonio Cultural

"Conservar el carácter patrimonial de Polanco; Mejorar la movilidad interna y la conectividad del área con el resto de la metrópoli y; Mejorar la convivencia entre la población residente y la población flotante (itinerante) inducida por la actividad económica que se lleva a cabo en la colonia"

"Estimular la preservación de los inmuebles catalogados como patrimoniales, gestionándoles estímulos y asignándoles usos del suelo compatibles con este carácter, y que al mismo tiempo, ayuden a su mantenimiento: habitacional, cultural, comunitario, institucional entre otras."

En material de Uso de suelo

“Preservar el carácter habitacional dominante de la colonia Polanco, limitando estrictamente el crecimiento de las actividades económicas que se desarrollan en ella, a la dimensión y localización prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco vigente.”

“Conservar el uso habitacional en las zonas de mayor incidencia de los usos terciarios, así como los equipamientos privados o públicos relacionados con este uso, fortalecer la calidad de la vida vecinal y fomentar la recuperación del espacio público por parte de la población residente.”

En materia de Desarrollo Económico

“Reestructurar las formas de interacción de las actividades que se llevan a cabo en la zona, con la finalidad de generar un patrón de ordenamiento claro y que fomente la habitabilidad de los usuarios de la colonia, tanto de la población residente como de la población itinerante.”

III. ESTRATEGIA

Estrategia Demográfica

“Se procurará lograr un balance armónico entre la función económica y la función habitacional de Polanco. Sin embargo, debido al alto costo del suelo y la vivienda, a la demanda vecinal de frenar las excesivas intensidades de construcción en los nuevos inmuebles habitacionales y a la función de la zona en la ciudad, la estrategia demográfica se orienta a mantener a la población residente actual y detener el despoblamiento, para evitar su deterioro social y posterior obsolescencia”

“Mejoramiento sustantivo de las zonas con un grado de servicio a la población residente o itinerante para que no resulten nocivas, como aquellas en donde existen comercios o servicios mezclados con la vivienda y que incentivarían su desarticulación al no fomentar el uso habitacional.”

“Disminución de la desintegración de las funciones en el territorio, promoviendo la articulación de su localización y homogeneizando las alturas e índices de construcción, para fomentar la conservación de la fisonomía urbana que permita mantener la identidad y la habitabilidad de la colonia.”

Estrategia de Usos del suelo

“Proteger el uso del suelo habitacional unifamiliar en las áreas donde este uso es el principal y dominante.”

Permitir y promover el uso del suelo habitacional multifamiliar en las áreas y los corredores donde este uso es el principal y dominante, respetando en todos los casos el número máximo de niveles de construcción, y el área mínima de construcción por unidad.

Permitir los usos del suelo Habitacional Comercial en Planta Baja, Habitacional con Servicios y Habitacional Mixto en los corredores terciarios interiores o corredores terciarios de escala urbana, en las zonas consolidadas y las reconocidas como hitos o nodos en la estructura urbana, que presten un servicio reconocido a la colonia y la ciudad, de acuerdo a la zonificación señalada en el plano E3"Zonificación y Normas de Ordenación".

En materia de Vivienda

"La estrategia de vivienda consiste esencialmente en: a) la protección, recuperación y consolidación de la función habitacional, para mantener ésta función como la principal y característica de la zona, en armonía con los usos no habitacionales; b) la restricción de los usos del suelo que afectan la habitabilidad; y c) el mantenimiento de la normatividad sobre el mínimo de área privativa en la vivienda en unidades multifamiliares."

"El incremento del número de viviendas que esta estrategia puede generar dependerá del mejoramiento de la habitabilidad de la zona, la aplicación coherente y estricta de la legislación y la normatividad urbanas, y el ordenamiento y la moderación del comportamiento de los promotores inmobiliarios en la zona."

En materia de Patrimonio Cultural Urbano

"Dado el interés de los propietarios y habitantes de mantener la plusvalía de la zona, las expectativas económicas generadas por la misma y la importancia que representa el área de aplicación de éste Programa Parcial a nivel local, regional y dentro de todo el territorio del Distrito Federal, las acciones estratégicas propuestas plantean el equilibrio entre el enriquecimiento y conservación de los valores patrimoniales, con los intereses económicos y el potencial urbano de Polanco, a través de su reglamento y usos del suelo."

"A fin de que la reglamentación incentive la conservación de los sitios patrimoniales, y ésta no resulte lesiva para los intereses de los propietarios, si es el caso, se proponen para los inmuebles catalogados usos alternativos a la vivienda, acordes con las características de dichos inmuebles: usos comerciales, culturales, diplomáticos, de gestión, comunitarios, etc."

VIII.VI Contexto Normativo

VIII.VI.I Uso de Suelo

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio No. 56248-151MASE21D con fecha de expedición del 05 de Octubre de 2021 (CUZUS) se señala que el predio ubicado en Av. Presidente Masaryk No. 395 (Antes Sófocles No. 360) , Colonia Polanco II Sección, C.P. 11530, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX, cuenta con una zonificación HM/6/25/100(Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre) con una vivienda por cada 100 m2 de la superficie total del terreno. Superficie máxima de construcción de 1,626.3 m2. Número máximo de viviendas permitidas: 10

Actualmente el PPDUP-MC no cuenta con un instrumento normativo que permita aumentar la densidad de construcción ni el número de viviendas permitidas, sin embargo, la Presente Iniciativa de Decreto busca modificar su zonificación permitir un uso de suelo Habitacional con Comercio en Planta Baja, 7 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, en 1,773 m2 de superficie máxima de construcción.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.4 CUZUS Folio 56248-151MASE21D

VII.VI.II Normas de Uso de Suelo

En cuanto a las normas aplicables, el CUZUS menciona que le aplican las siguientes normas generales de ordenación:

-Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

-Norma de Ordenación Particular para la Fusión de dos o más predios con diferente zonificación
-Norma de Ordenación Particular para el Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
-Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación
-Norma de Ordenación Particular para Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
-Norma de Ordenación Particular para Subdivisión de Predios
-Norma de Ordenación Particular para la Vía Pública
-Norma de Ordenación Particular para Ampliación de construcciones existentes
-Norma de Ordenación Particular para el Estudio de Impacto Urbano
-Norma de Ordenación Particular para la Captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales
-Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
-Norma de Ordenación Particular para Estacionamientos Subterráneos
-Norma de Ordenación Particular para el Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda
-Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con Frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo
-Norma de Ordenación Particular para Enseres en la vía pública
-Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas.
-Norma de Ordenación Particular para Usos Prohibidos

Por otro lado, en cuanto a las normas de ordenación particular, el CUZUS menciona la aplicación de las siguientes al predio:

ÁREAS DE ACTUACIÓN

Norma 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

ACP Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Cualquier intervención en Área de Conservación Patrimonial deberá integrarse y enriquecer el contexto urbano y patrimonial inmediato a través de las características compositivas del proyecto, respetando los rasgos arquitectónicos del entorno, tales como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, así como el alineamiento y desplante de las construcciones.

Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y el INAH en caso de ser Zona Histórica o Arqueológica de acuerdo a la Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación (inciso 4.1).

Demoliciones: Permitidas.

Sustituciones: Permitidas; siempre y cuando se garantice la integración de obra nueva con el contexto, evitando elementos discordantes. Se deberá contar con los Dictámenes Técnicos respectivos, tanto para la Demolición como para la Obra Nueva.

Modificaciones: Las modificaciones de la fachada están permitidas siempre y cuando la propuesta utilice elementos acordes a la zona logrando una completa integración con el contexto.

Las modificaciones al interior están permitidas siempre y cuando cumplan con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Adiciones: La adición de niveles (ampliación), respetando la zonificación vigente del presente Programa de Desarrollo Urbano está permitida siempre y cuando no se alteren la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto urbano y patrimonial inmediato. Las ampliaciones en áreas libres se encuentran permitidas siempre y cuando no se altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre y cubos de iluminación y ventilación, según lo establecido en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La colocación de elementos de herrería nueva, balcones y volados en fachada, está permitida utilizando materiales y diseño que se integren al contexto urbano y patrimonial inmediato.

La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 4.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

Obra Nueva: Permitida y condicionada a la aprobación del proyecto arquitectónico. El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial y las referencias tipológicas de los inmuebles de valor en la zona, integrando las proporciones de los elementos de la fachada, así como los materiales, colores y texturas, permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos. La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberán evitar ser discordantes con los predominantes en la zona, respetando las restricciones a las construcciones del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo. La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 4.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle. Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal o podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura. El diseño, materiales y colores de acabados, herrería, cancelería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble. El uso de cancelería en color natural o dorado así como de vidrios entintados o reflejantes se encuentra condicionado a la aprobación del proyecto. La altura máxima permitida por el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo estará sujeta a la Norma de Ordenación No.4 en Áreas de Actuación (inciso 4.2).

VII.VI.II.I Normas Generales de Ordenación

VII.VI.II.I.I NGO 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

La Norma General de Ordenación menciona que para calcular el coeficiente de ocupación del suelo COS se estima de la siguiente manera:

> *"El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:*
> *COS=1 - % de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio*
> *La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio."*

De acuerdo con el CUZUS el predio cuenta actualmente con 30% de área libre, siendo el cálculo el siguiente:

> Superficie del predio = 361.97m2 COS = 1 - 0.30/361.97m2 COS=0.0008
> Superficie de desplante = 0.07 o 253.37m2

Como se mencionó anteriormente, el proyecto no busca disminuir el área libre, así como el aprovechamiento de la superficie de desplante, por el contrario, en vista de que se aprovechara un inmueble actualmente construido y en miras de promover la infiltración del agua al subsuelo se considera el 30% (108m2) de la superficie del predio como área libre. Eso quiere decir que la superficie de desplante con la que se cuenta es de 70% (253m2).

En cuanto al coeficiente de utilización del suelo (CUS), la NGO menciona que:

> *"[…] es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno."*
>
> CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos) / superficie total del predio)
> La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio."

Al desarrollar la norma, se obtiene la siguiente superficie: Superficie de desplante = 253.00m2

> CUS = (253.37m2 x4) /361.97m2 CUS=2.79
> Superficie máxima de construcción = 1,013m2

Como se comentó anteriormente, el predio considera una superficie de área libre igual a la establecida por CUZUS, reflejándose en el aprovechamiento de la misma superficie de desplante, es decir, 108 m2 (30%) que al multiplicar por los 4 niveles máximos permitidos se tiene una superficie máxima de construcción de 1,012m2.

Finalmente, la superficie máxima de construcción por norma es de 1,012m2 al considerar el inmueble existente una misma superficie de desplante, actualmente se cuentan con 1,012m2, encontrándose dentro de los parámetros la superficie máxima permitida. Sin embargo, la modificación al uso de suelo considera 3 niveles más de construcción por lo la superficie máxima de construcción solicitada seria de 1,773 m2.

Al desarrollar la norma, se obtiene la siguiente superficie: Superficie de desplante = 253.37m2

> CUS = (257.37m2 x7) /361.97m2 CUS=5.6
> Superficie máxima de construcción = 1,773 m2

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.1 Instrumento 73,338 (Escritura)

VII.VI.II.I.II NGO 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)

El predio no cuenta con antecedentes de fusión, por lo que la norma no aplica.

VII.VI.II.I.III NGO 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

Esta Norma establece lo siguiente:

"El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada."

Como se mencionó anteriormente, el área libre que se requiere por norma es de 108.00m2, la modificación al uso de suelo considera los mismo 108.00 m2 equivalente al 30% estipulado en el CUZUS.

VII.VI.II.I.IV NGO 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

Esta Norma establece lo siguiente:

"La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta. a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta."

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 715/2020 y fecha de 14 de diciembre de 2020, el predio con número 360 se ubica en la Calle Sóflocles que cuenta con un ancho de 15m.

VII.VI.II.I.I NGO 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Esta Norma establece lo siguiente:

"Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial."

El proyecto no considera instalaciones por encima de los niveles especificados, por lo que la norma no aplica.

VII.VI.II.I.I NGO 9. Subdivisión de predios

La norma establece la superficie mínima para subdivisión de predios, sin embargo, el proyecto no considera que esto ocurra. Por lo anterior, la norma no aplica.

VII.VI.II.I.I NGO 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales

La norma específica las viviendas que se pueden construir en función de su superficie, número de niveles, área libre y literal de densidad. Sin embargo, el proyecto no considera vivienda por lo que la norma no aplica.

VII.VI.II.I.I NGO 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)

La norma establece lo siguiente:

> *"Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los Programas Delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC)"*

El predio, cuenta con el uso habitacional antes de la entrada en vigor de la normatividad vigente, por lo que la norma no aplica.

VII.VI.II.I.I NGO 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos

La norma además de abordar las distancias mínimas para vialidades, establece las condiciones para estacionamientos subterráneos, no obstante, no se considera estacionamiento subterráneo. Por tanto, la norma no aplica.

VII.VI.II.I.I NGO 18. Ampliación de construcciones existentes

La norma establece lo siguiente:

> *"Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal."*

El inmueble no tiene la intención de ampliarse más allá de lo permitido actualmente. En vista de ello la norma no aplica.

VII.VI.II.I.I NGO 19. Estudio de Impacto Urbano

La norma establece una serie de proyectos en los que se requiere Estudio de Impacto Urbano previo al registro de Manifestación de Construcción, sin embargo, la propuesta no cumple con las características para la aplicación del estudio. En ese sentido, la norma no aplica.

VII.VI.II.I.I NGO 27. De los requerimientos para la captación de agua pluviales y descarga de aguas residuales.

La norma establece lo siguiente:

> "*El Registro de Manifestaciones de Construcción B ó C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.*"

Sin embargo, no se plantea intervención en el inmueble actualmente existente, por lo que la norma no aplica.

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 entrara en vigor el día siguiente a 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel HIdalgo del Distrito Federal.

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

IX Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;

Ciudad de México, a 13 de noviembre de 2024

_____

INE Sergio José Amescua Dosal

X Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y

ANEXO DOCUMENTOS

1.1 Instrumento 73,338 (Escritura)
1.2 Escritura de Accionistas de Comercial HB Acabados S.A. de C.V. No. 72,973
1.3 CUZUS Folio 56248-151MASE21D
1.4 Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial 715/2020
1.5 Boleta Predial
1.6 Copia Certificada INE Sergio José Amescua Dosal

XI Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.

Quien suscribe el INE el señor Sergio José Amescua Dosal hace entrega de la copia de la credencial para votar en calidad de administrador único de “COMERCIO HB ACABADOS S.A. DE C.V.” propietario del predio ubicado en Av. Presidente Masaryk (antes Sófocles 360), Col. Polanco II Sección, C.P. 11530, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX. Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.6 Copia Certificada INE Sergio José Amescua Dosal.