



DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio **CCDMX/II/CDIU/0624/2023**, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada *INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PLANO E-3 Y 1:2000 DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO PARA LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 06 DE JUNIO DE 2014, POR CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN EL PREDIO UBICADO EN GALILEO NO. 307, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, PARA USO DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO NIVEL BÁSICO (PRIMARIA Y SECUNDARIA), 4 NIVELES MÁXIMO, 40% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE.*

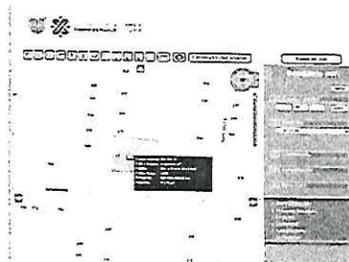
Al respecto, después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. La iniciativa tiene como objetivos, los siguientes:

[...]

- Modificar el uso de suelo de Habitacional a Equipamiento educativo (nivel básico primaria y secundaria).
- Satisfacer la demanda requerida de educación escolar a nivel primaria y secundaria.
- Absorber la población de 450 alumnos y 75 empleos de profesores que ocupaba la escuela antes ubicada en Homero No. 720.
- Poder reubicar la escuela antes ubicada en Homero No. 720 a la calle de Galileo No. 307.
- Cumplir con las 400 familias en que sus hijos regresen a la escuela donde estaban inscritos.¹

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el sistema arroja que al predio localizado en Galileo 307 le corresponde un uso de suelo **Habitacional** en donde se permiten cuatro niveles de altura y un porcentaje de área libre del 30%; en lo que se refiere a la superficie del predio, la ficha desplegada indica que la superficie es de 923 m²:



¹ Decreto por el cual se modifica el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco" respecto del predio ubicado en Galileo no. 307, colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Álvaro Obregón, de la Ciudad de México, p. 7
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



Ciudad de México, a 13 de junio de 2023.
PAOT-05-300/100-073-2023

<p>Información General</p> <p>Cuenta Catastral: 033_086_27</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: GALILEO 307</p> <p>Colonia: POLANCO IV SECCION</p> <p>Código Postal: 11550</p> <p>Superficie del Predio: 923 m²</p> <p><small>*"VERSION DE DIVULGACION E INFORMACION, NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</small></p>	<p>Ubicación del Predio</p> <p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>																
<p>Zonificación</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo:</th> <th>Niveles:</th> <th>Altura:</th> <th>% Área Libre</th> <th>M² mín. (Vivienda):</th> <th>Densidad:</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional <small>Ver Tabla de Uso</small></td> <td>4</td> <td>--</td> <td>30</td> <td>150</td> <td></td> <td>2566</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		Uso del Suelo:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M ² mín. (Vivienda):	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional <small>Ver Tabla de Uso</small>	4	--	30	150		2566	0
Uso del Suelo:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M ² mín. (Vivienda):	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):	Número de Viviendas Permitidas										
Habitacional <small>Ver Tabla de Uso</small>	4	--	30	150		2566	0										

- Si bien esta Procuraduría emitió anteriormente opiniones negativas, respecto a la iniciativa pretendida, debido a que la Imagen Objetivo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco (PPDU-Polanco) establece la necesidad de preservar el carácter habitacional en las zonas en donde dicho uso es preponderante, limitando estrictamente el crecimiento de las actividades económicas que se desarrollan en ella², lo cierto es que al estar ya establecido el uso de suelo de equipamiento (Escuela Romera) dentro de la colonia, utilizado por el promovente en otro predio, no podría considerarse como establecer un nuevo uso a los existentes, ya que la iniciativa ciudadana pretende cambiar de ubicación las instalaciones dentro de la misma colonia, por lo que los impactos que actualmente genera dicha institución serían los mismos, además de que con dicho cambio pretende cubrir una demanda social: "(...) Cumplir con las 400 familias en que sus hijos regresen a la escuela donde estaba inscritos (...)".
- En relación con lo anterior, es importante señalar que de la página electrónica <https://www.facebook.com/ColegioRomera/reviews> se desprenden diversas publicaciones y comentarios relacionados con el Colegio Romera que hablan de su aceptación social y gran trayectoria educativa desde el año 1974, por quienes han laborado o han cursado algún grado académico en dicha institución, entre las cuales resalta que dicha institución educativa ha sido un parteaguas en la vida académica y laboral de muchas personas que dicen haber estudiado en dicho Instituto.
- Ahora bien, el PPDU-Polanco puntualiza que 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, ha generado un excesivo aumento de la circulación vial en el área,

² PPDU-Polanco, pág. 67



Ciudad de México, a 13 de junio de 2023.
PAOT-05-300/100-073-2023

sumado al estacionamiento de vehículos sobre las vías y banquetas, debido a la insuficiencia de los cajones de estacionamiento³, lo cual pretende solventarse con el proyecto pretendido, pues "(...) El proyecto arquitectónico cuenta con 4 niveles y 2 sótanos (...) el edificio cuenta con terrazas recreativas y/o patios en cada uno de sus niveles, oficinas administrativas, servicios sanitarios (...) El proyecto contemplará 64 cajones, por lo que se apegará conforme a lo establecido (...)". Así mismo, el proyecto propone que el acceso (entrada y salida) tanto peatonal como vehicular sea sobre la Calle de Homero.

En relación con lo anterior, esta Procuraduría a efecto de conocer el comportamiento de la afluencia vial en las zonas de influencia del predio objeto de la presente iniciativa, realizó dos recorridos sobre las calles de Galileo, desde Avenida Ejército Nacional y hasta Calle Campos Elíseos, y de Homero, desde Calle Aristóteles y hasta Calle Arquímedes, en horarios de las 07:35 hrs a 09:23 hrs y de las 13:47 hrs a las 15:35 hrs, horarios habituales de ingreso a escuelas y trabajos, de los cuales se obtuvo como resultado que en el cruce de las Calles Galileo y Homero, en donde se sitúa el predio referido, se mantiene un avance constante, al tener un promedio de 7 vehículos detenidos en semáforo rojo y un avance de 8 vehículos en semáforo verde, situación que se mantiene sobre la calle de Homero en alrededor de 4 calles en sus diversos cruces. Del mismo modo, sobre la Calle de Galileo y sus intersecciones en Avenida Ejército Nacional, Calles Homero, Horacio, Pte. Masaryk, Newton y E. Castelar y su término a la incorporación con Campos Elíseos.

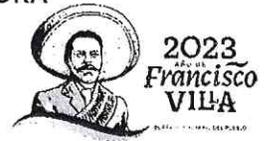
Es importante señalar que si bien el PPDU-Polanco establece que cuenta con diversos conflictos viales, como ya se refirió, lo cierto es que también establece que "(...) El tránsito presenta comportamientos diferentes de acuerdo al periodo del día que se trate, en la hora de máxima demanda matutina se presentan conflictos sobre las principales vías de acceso a la colonia, mientras que el tránsito al interior de la colonia es aceptable. Sin embargo, por la tarde la situación se torna más compleja al bloquearse los principales puntos de salida de la Colonia. Es por esto que en las salidas de la Colonia como en las vialidades que conducen a ellas, las velocidades y los niveles de servicio de las intersecciones caen drásticamente a partir de las 18:00 hrs. y son inferiores a 7 km/h (...)"⁴. Así mismo, dentro de su apartado 1.2.6. Estructura Vial, establece que existen diversos puntos (intersecciones) conflictivos en la Colonia Polanco, sin que dentro de los mismos se encuentre la intersección de Calle Galileo y Homero, ni ninguna de las intersecciones aledañas al predio objeto de estudio⁵.

De lo anterior, así como lo constatado en los recorridos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, hace evidente que el comportamiento del tránsito referido en el PPDU-Polanco se mantiene en la actualidad, al menos dentro de los horarios y en las vialidades de influencia de la iniciativa que se analiza, sin que se haya hecho evidente la existencia de un congestionamiento vial que obstaculice la funcionalidad de la vía pública.

³ PPDU-Polanco, pág. 55

⁴ PPDU-Polanco, pág. 37

⁵ PPDU-Polanco, págs. 33-34



Ciudad de México, a 13 de junio de 2023.
PAOT-05-300/100-073-2023

Al respecto de estos dos conceptos, la Ley de Movilidad de la Ciudad de México establece, en el artículo 9 fracción XXIII que por congestión vial se entiende la condición de un flujo vehicular que se ve saturado debido al exceso de demanda de las vías comúnmente en las horas de máxima demanda, produciendo incrementos en los tiempos de viaje, recorridos y consumo excesivo de combustible. Por tanto, se ve afectada la funcionalidad de la vía pública, la cual, de conformidad con el artículo 9 fracción XL, es el uso adecuado y eficiente de la vía pública, generado a través de la interacción de los elementos que la conforman y de la dinámica propia que en ella se desarrolla, para la óptima prestación de los servicios públicos urbanos, la movilidad y la imagen urbana, procurando la seguridad, comodidad y disfrute de todos sus usuarios.

Sobre este tema, es importante señalar que el cambio de domicilio del colegio no generará una afectación significativa en las condiciones viales de la zona; sin embargo, la iniciativa en su apartado de Factor de Accesibilidad y/o Vial, considera una serie de recomendaciones a realizar para mejorar la accesibilidad y seguridad, como lo son, la instalación de bahías de ascenso y descenso para transporte escolar y vehículos particulares en la zona inmediata al Colegio Romera, por medio de señalamientos horizontal y vertical, en el espacio que actualmente ocupan cajones de estacionamiento, evitando alguna afectación a las banquetas.

6. Por otra parte, es importante señalar que durante el proceso de construcción del "Colegio Romera" que se desarrollará en un periodo de 6 meses, se generará un aproximado de 100 empleos directos:

Promedio máximo de trabajadores durante la etapa de mayor concentración de personal

NIVEL	CANTIDAD
Oficiales especializados	10
Albañiles	38
Ayudantes generales	15
Ferreros	12
Carpinteros de obra negra	8
Personal de instalaciones	9
Operadores de maquinaria pesada	3
Técnicos auxiliares de supervisión y administración de obra	5
TOTALES	100

7. Por lo que respecta a las medidas de integración urbana, a fin de beneficiar de forma directa a quienes habitan y transitan por la zona se realizarán las siguientes acciones:

1. Realizar trabajos de balizamiento de cruces peatonales y de escolares, así como colocación de señalamientos preventivos en las zonas donde se ubican las escuelas de educación básica.
2. En Av. Horacio reforzar el balizamiento en piso de la ciclovía.
3. En los camellones de Av. Horacio y Av. Homero, solo donde se requiera colocación de pintura y cambio de vegetación o riego.

8. Por su parte, el punto 1.2.3.3. Aspectos sociales del PPDU-Polanco establece que en la colonia Polanco existe cierta homogeneidad respecto a los ingresos medios y altos de sus residentes. Lo cual, les permite satisfacer gran parte de sus necesidades, en una oferta privada⁶, es por ello que resulta

⁶ Ibídem, pág.22

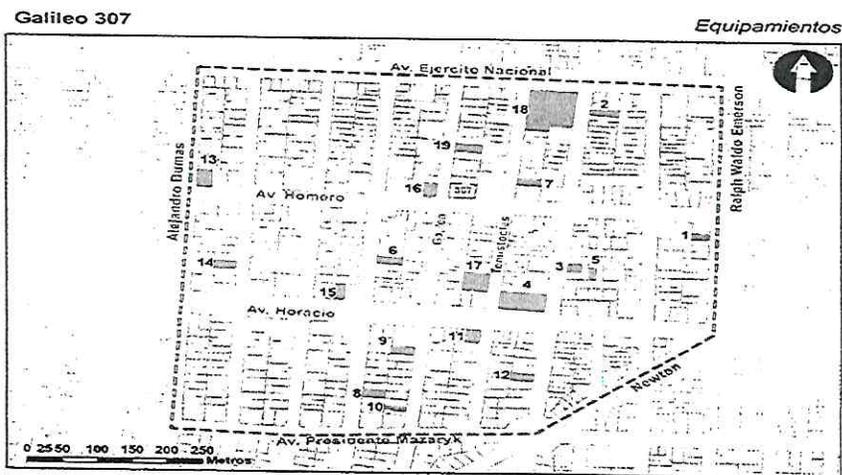


Ciudad de México, a 13 de junio de 2023.
PAOT-05-300/100-073-2023

congruente la Iniciativa que se atiende, al pretender "(...) Satisfacer la demanda requerida de educación a nivel primaria y secundaria (...) Absorber la población de 450 alumnos y 75 empleos de profesores que ocupaba la escuela antes ubicada en Homero No. 720 (...)", lo cual se complementa con lo indicado por el PPDU-Polanco, el cual refiere que la mayor parte de la población cubre sus necesidades de servicios educativos, culturales y recreativos en instituciones particulares⁷.

Respecto de la oferta educativa, de un recorrido realizado por personal adscrito a esta Procuraduría sobre la calle de Galileo, no se advierten escuelas de grados de primaria y secundaria, las cuales propone sufragar la iniciativa que se analiza. Es importante señalar que dentro del área perimetral al cambio de uso de suelo, la iniciativa materia del presente estudio, se establecieron únicamente la existencia de 19 equipamientos con usos diferentes: escuelas, centros de salud, centro comercial entre otros:

Plano ubicación de equipamientos dentro de la zona de estudio



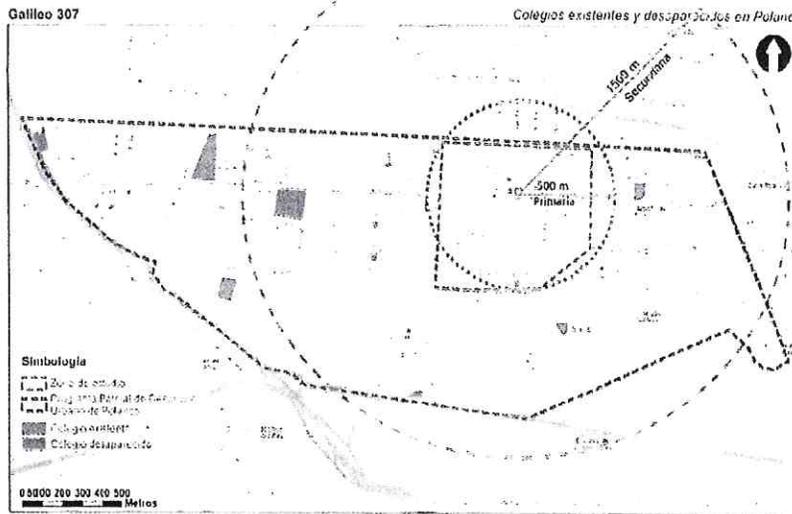
Por otra parte, debido a diferentes circunstancias, principalmente por la pandemia de COVID-19, diferentes centros educativos se vieron en la necesidad de cerrar sus operaciones, por lo que el número de escuelas fue disminuyendo:

⁷ PPDU-Polanco, pág. 45
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



Ciudad de México, a 13 de junio de 2023.
PAOT-05-300/100-073-2023

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO A NIVEL PDU POLANCO



Radio de influencia de equipamiento educativo nivel basico: primaria y secundaria

De lo anterior, se puede apreciar que el radio de influencia es de 500 m respecto a otra escuela primaria, y de 1,500 respecto de una escuela secundaria; además se establece la relación de los colegios que han desaparecido en Polanco:

Relación de Colegios que han desaparecido en Polanco

Institución Educativa	Nivel	Dirección
Colegio La Fontaine	Primaria	La Fontaine 138
Alfredo B. Nobel	Primaria	Temístocles 309
Colegio Brighton	Primaria	Ejército Nacional 1166
Liceo Franco Mexicano sección Mexicana	Primaria	Homero 1521
Colegio Walden Dos	Primaria	Horacio 1019
Colegio Hesperia	Primaria	Campos Eliseos y Talne
Instituto Patria	Primaria	Mollere 222
Colegio Nueva Era	Primaria	Av. Pdte. Masaryk 275
Colegio Campos Eliseos	Primaria	Av. Pdte. Masaryk 275
Colegio Ramon y Cajal	Primaria	Av. Pdte. Masaryk 275
Instituto Margarita de Escocia	Primaria	Campos Eliseos 290
Colegio La Fontaine	Secundaria	La Fontaine 138
Colegio Hesperia	Secundaria	Campos Eliseos y Talne
Colegio Brighton	Secundaria	Ejército Nacional 1166
Instituto Patria	Secundaria	Mollere 222
Colegio Nueva Era	Secundaria	Av. Pdte. Masaryk 275
Colegio Holandes	Secundaria	Hegel 337
Colegio Campos Eliseos	Secundaria	Av. Pdte. Masaryk 275
Colegio Ramon y Cajal	Secundaria	Av. Pdte. Masaryk 275
Instituto Margarita de Escocia	Secundaria	Campos Eliseos 280

Relación de Colegios que Actualmente en Polanco

Institución Educativa	Nivel	Dirección
Liceo Franco Mexicano	Secundaria	Homero 1521
Instituto Frances Pasteur	Primaria	Shiller 139
Instituto Frances Pasteur	Secundaria	Shiller 139
Colegio Holandés	Primaria	Hegel 337
Colegio Ciudad de Mexico	Primaria	Campos Eliseos 139
Colegio Ciudad de Mexico	Secundaria	Campos Eliseos 139
Escuela Ida Apendini	Secundaria	George Bernard Shaw 25
Secundaria Técnica Alberto Einstein	Secundaria	La Fontaine 339
**Colegio Romera	Primaria	Homero 707
**Colegio Romera	Secundaria	Alejandro Dumas 356



Ciudad de México, a 13 de junio de 2023.
PAOT-05-300/100-073-2023

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL



MAEL/JAROLBE/OAVL