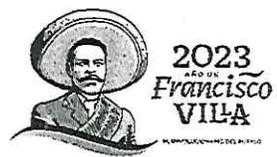


Acuse



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



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-166-2023

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

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/0653/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO DE REFORMA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO RESPECTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO ÁVILA CAMACHO 147, UBICADO EN BOULEVARD MANUEL ÁVILA CAMACHO NÚMERO 147, COLONIA POLANCO I SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11510, CON BASE EN LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 34 BIS, FRACCIÓN III DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

[...]

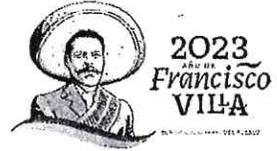
Con la limitante establecida en el Programa de construir viviendas con mínimo de superficie de 150 m2 y por el alto valor catastral de los predios ubicados dentro de la demarcación del Programa, repercute en forma significativa en el valor de adquisición de cada vivienda.

Es por ello que con esta propuesta se sugiere la reactivación económica de la zona mediante la construcción de viviendas con una superficie mínima de 75 metros cuadrados, lo que permitirá que más personas puedan adquirir un bien inmueble a un menor costo y formar un patrimonio familiar.¹

[...]

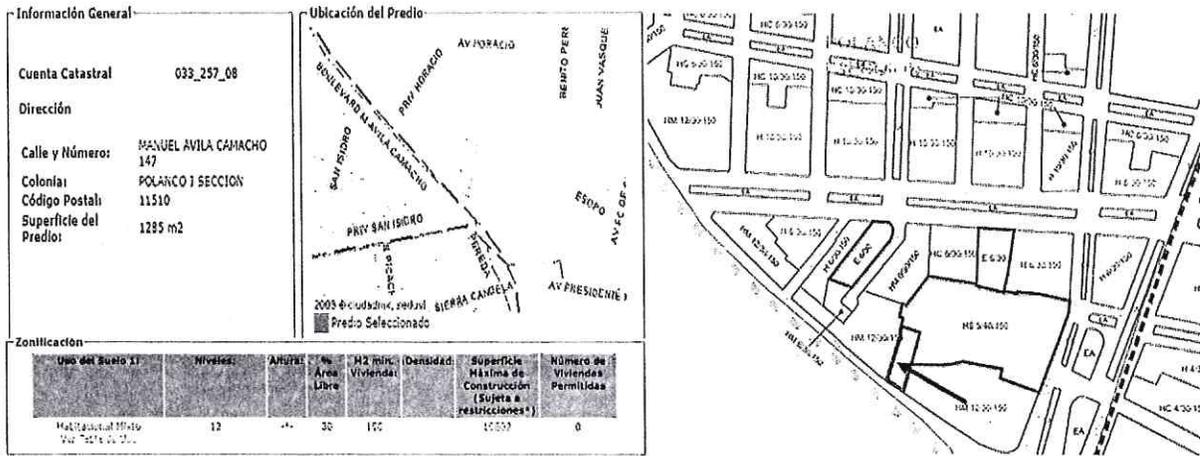
2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Alcaldía Miguel Hidalgo, publicado el 06 de junio de 2014, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 1873, Tomo I (PPDU Polanco), se constató que al predio de referencia le es

¹ Decreto de reforma del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Alcaldía Miguel Hidalgo respecto del inmueble identificado como Ávila Camacho 147, ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 147, colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11510, con base en lo estipulado en el artículo 34 Bis, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, pag.1



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-166-2023

aplicable la zonificación **HM/12/30/150** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda mínima 150.00m² de la superficie total del terreno).



- Al respecto, de conformidad con las documentales presentadas para el cambio de uso de suelo, específicamente del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio N°. 103-151BOAN22D, se desprende que el predio es **Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial**. Asimismo, se establece que [...] 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 la instancia federal competente (INAH, INBA), según sea el caso, de acuerdo a la Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación [...]
- De conformidad con los razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, proporcionados por el promovente, el proyecto se constituye de la siguiente manera:

Propuesta de reforma

Superficie de terreno 1,303.00 m².

Zonificación **HM/12/30/75** Habitacional con servicios, 12 niveles, 30 % de área libre mínima, vivienda de 75 m² mínimo.

Área libre: 30%

Superficie máxima de construcción 10,945.20 m² sobre nivel de banquetta.



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-166-2023

Por lo tanto la Iniciativa comprende respetar el área libre exigida en la zonificación, niveles permitidos, así como la superficie máxima de construcción, y que la superficie mínima por vivienda se modifique a 75 m².

En virtud de lo anterior, para calcular el número de viviendas factibles para la iniciativa objeto de estudio, se calculó el número de viviendas para la zonificación vigente **HM/12/30/150** dividiendo la superficie máxima de construcción de 10,945.20 m² entre 150 m² que se indican en la zonificación como superficie de vivienda mínima, **obteniendo que se pueden construir 73 viviendas, sin embargo, al reducirse la superficie mínima de vivienda de 150 m² a 75 m², en el predio se duplicaría el número de viviendas permitidas; es decir, se permitiría la construcción de hasta 146 viviendas, como se indica a continuación:**

$$\frac{\text{Superficie máxima de construcción}}{75.00 \text{ m}^2} = \frac{10,945.20 \text{ m}^2}{75.00 \text{ m}^2} = 145.936 = 146 \text{ viviendas.}$$

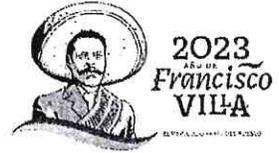
5. Ahora bien, para efectos del análisis de los impactos generados por el incremento en el número de viviendas propuesto para el predio de referencia, se realizó un comparativo de los impactos que se generarían con las 146 viviendas de 75 m² de acuerdo con la zonificación pretendida en la iniciativa de decreto (HM/12/30/75), contra las 73 viviendas de 150 m² permitidas actualmente por la zonificación vigente aplicable (HM/12/30/150) por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente, para lo cual se consideró lo siguiente:

A. Para las **73 viviendas se tendría un total de 248.2 habitantes**, los cuales se obtuvieron multiplicando el número de viviendas calculadas por 3.4 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2020, de INEGI.

Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2021).

Por lo que para las **73 viviendas de 150 m² cada una de conformidad con la zonificación vigente aplicable, se generarían diariamente 265.82 kg de residuos sólidos y se consumirían 37,230 litros de agua.**

B. Para las **146 viviendas se tendría un total de 496.4 habitantes**, los cuales se obtuvieron multiplicando el número de viviendas calculadas por 3.4 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2020, de INEGI.



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-166-2023

Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2021).

Por lo que para las 146 viviendas de 75 m² cada una, se generarían diariamente 531.64 kg de residuos sólidos y se consumirían 74,460 litros de agua.

Considerando lo anterior, tenemos lo siguiente:

Zonificación	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (L x día)
HM/12/30/150	73 habitantes	265.82 kg	37,230 litros
HM/12/30/75	146 habitantes	531.64 kg	74,460 litros

- Del análisis comparativo entre la zonificación HM/12/30/150 y la zonificación HM/12/30/75, se advierte que la actividad que **representa mayor impacto** a la zona en cuanto al consumo de agua y generación de residuos sólidos es la zonificación **HM/12/30/75**, toda vez que dichos impactos se duplican respecto a la zonificación **HM/12/30/150**, incrementándose en 37,230 litros/día el consumo de agua y en 265.82 kg/día la generación de residuos sólidos.
- No pasa desapercibido para esta Procuraduría, mencionar que la propuesta de decreto presentada, se divide en diversos apartados, de los cuales, al primero de ellos se le denomina "A) INICIATIVA CIUDADANA (Primer etapa)" y al segundo de ellos se le denomina "B) EXPEDIENTE TÉCNICO – LEGAL (PRIMER ETAPA)"; lo que indica que el proyecto pretendido se realizará en etapas; sin embargo, en la iniciativa ciudadana ni en algún documento que la acompañan se hace referencia a las etapas que forman parte del proyecto y en qué consiste cada una de ellas o si en su caso se estuviera considerando algún predio adicional para integrar al proyecto de referencia; etapas de las que se desconoce si generarían impactos adicionales a los calculados párrafos arriba; los cuales, además, no son considerados ni evaluados en la iniciativa presentada. De tal forma que, al no contar con la información de la totalidad de las etapas que integrarían el proyecto, no es posible analizar el proyecto en su conjunto y determinar los impactos que generará el mismo en su totalidad.



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



Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-166-2023

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, garantizando su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/LBE/TLG