

Awse



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA

11 NOV 2024

Recibió: *Jovana Z.*

Hora: *12:30*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DEL PROCURADOR



2024

Felipe Carrillo PUERTO

Ciudad de México, a 8 de noviembre de 2024.
PAOT-05-300/100- 140 -2024

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio CDDMX/IIII/CDEIU/032/2024 a través del cual hace del conocimiento las observaciones formuladas por el entonces Jefe de Gobierno, Dr. Martí Batres Guadarrama, al **DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 06 DE JUNIO DE 2014 RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE GALILEO NÚMERO 8, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO**, así como el requerimiento a esta Procuraduría respecto de la iniciativa para cambio de uso de suelo para dicho predio.

Al respecto, el Dr. Martí Batres Guadarrama señaló dentro de su oficio JGDDMX/042/2024, que existen causas y argumentos como el que la SEDUVI, considera que se deben respetar los niveles de la zona, para conservar el contexto de la Glorieta al interior de la colonia; La SEMOVI, emitió opinión desfavorable; se debe solicitar el pronunciamiento de la PAOT, ya que su opinión resultaría fundamental para atender esta modificación; considerar que diversas organizaciones de vecinos han hecho pública su inconformidad, porque se está violando el objetivo del Programa Parcial de Polanco) elementos que constituyen obstáculos para la viabilidad del proyecto de decreto, encontrando inconsistencias que podrían causar afectaciones en materia de desarrollo urbano.

En ese sentido y dado el requerimiento realizado, después de un análisis a la iniciativa para el cambio de uso de suelo en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. La iniciativa tiene como objetivo:

*(...) la modificación del Programa Parcial De Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2014, para el predio ubicado en C. Galileo no. 8, colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, para que se permita el uso de servicios de hospedaje tipo hotel, comercio y servicios de alimentos y bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y bar, 22 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, en una zonificación HM/22/30/150, en 13,801.60 m2 de Superficie Máxima de Construcción. [...]*¹

¹ *Iniciativa Ciudadana presentada para el predio ubicado en C. Galileo no. 8, colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, P. 06.*



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

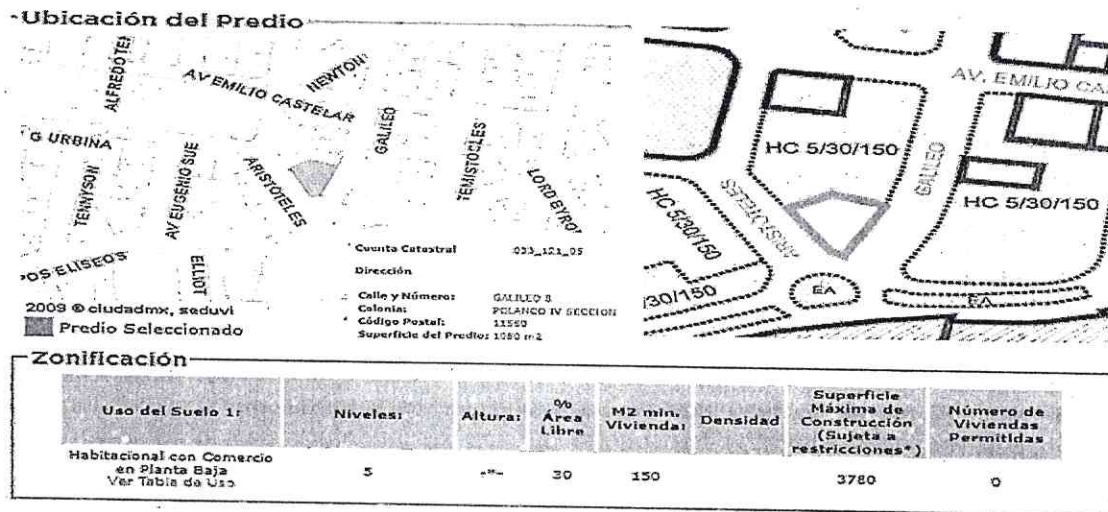
OFICINA DEL PROCURADOR
 ASISTENTE ADMINISTRATIVO



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
 PRESIDENTE DEL GOBIERNO FEDERAL
 POSICIONADO Y DEFENSOR
 DEL CIUDADANO

Ciudad de México, a 8 de noviembre de 2024.
PAOT-05-300/100- 140 -2024

- Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 033_121_05 con una superficie de 1080 m² y le es aplicable la zonificación Habitacional con comercio en Planta Baja, 5 niveles, 30% de área libre, una vivienda por cada 150 m².



- Del análisis realizado a la iniciativa ciudadana así como a sus anexos, sustancialmente, se trata de la misma propuesta presentada en la iniciativa denominada "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN C. GALILEO NO. 8, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR USO DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE TIPO HOTEL, COMERCIO Y SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y BAR, 22 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 30% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, EN UNA ZONIFICACIÓN HM/22/30/150, EN 13,801.60 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN", la cual se hizo del conocimiento de esta Procuraduría mediante el oficio CDDMX/IIIL/CDIU/0468/2023; y sobre la cual se emitió opinión **DESFAVORABLE**, mediante el oficio PAOT-05-300/100-116-2023, de la cual se desprenden los siguientes argumentos:

- El decreto propuesto no guarda congruencia con los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que establece el PPDU-Polanco, ya que, este Programa plantea una Estrategia Demográfica basada en la recuperación de la función habitacional



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DEL PROCURADOR



Ciudad de México, a 8 de noviembre de 2024.
PAOT-05-300/100- 140 -2024

mediante la restricción y el control del establecimiento de nuevas actividades terciarias, a efecto de mantener un bajo nivel del incremento de la población flotante de empleados y usuarios. Así mismo, determina una Estrategia de Estructura Urbana en la que parte de la premisa es que, si bien la estructura urbana de Polanco está actualmente fragmentada, derivado de la proliferación y localización dispersa de los usos de suelo no habitacionales (bares, antros, entre otros) y la laxitud de la normatividad correspondiente, dicha estructura está organizada y se propone mantenerse así.

- Se advierte que la zonificación asignada por el PPDU-Polanco al predio ubicado en Galileo número 8 HC/5/30 150, resulta congruente para la consecución de su Imagen Objetivo y sus Estrategias de Desarrollo Urbano, ya que de conformidad con el Diagnóstico del Programa, el predio citado, se ubica en la denominada Zona F, conocida como "Polanquito", la cual cuenta con una fuerte presencia de usos comerciales y de servicios y donde la actividad vecinal ha sufrido el mayor desplazamiento; en consecuencia, a efecto de reconocer la consolidación comercial de la zona y restringir su incremento, así como incentivar la permanencia del uso habitacional, el citado Programa determinó ubicarlo dentro de los elementos denominados corredor terciarios interiores (Calle Campos Elíseos frente a la zona hotelera) y asignarle un uso de suelo Habitacional con Comercio en Planta Baja, en donde los usos de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y hotel se encuentran prohibidos, ya que uno de los objetivos establecidos en los corredores terciarios es restringir las actividades de alto impacto como bares.
- Por cuanto hace el número de niveles permitidos (5 niveles) respecto a los pretendidos con aprobación de la iniciativa (22 niveles), con la zonificación actual se busca cumplir con el objetivo de fomentar la conservación de la imagen urbana característica de la colonia, promoviendo el respeto y la consolidación de los paramentos que actualmente presentan un alto grado de desigualdad de alturas, intensidades de construcción y en usos del suelo, es decir la consolidación de las alturas existentes, caso contrario de la iniciativa que busca incentivar el incremento de las alturas.
- Resulta incongruente que la iniciativa pretenda justificar el uso de hotel porque el predio se encuentra colindante a la zona hotelera de Polanco (a escasos 50 metros de la zona hotelera de Calle Campos Elíseos), pues la zona en la que se ubica Galileo número 8 es considerada un corredor terciario interior, con características distintas a la zona colindante reconocida y considerada como un corredor de escala metropolitana y servicio a la ciudad, cuya función es y seguirá siendo heterogénea con hotelería de gran turismo, de recreación y oferta gastronómica, y cuyos usuarios no son residentes de Polanco, de ahí que a los predios ubicados en dicha zona se les haya asignado la zonificación Habitacional con Servicios (dirigida a reconocer y satisfacer la demanda de servicios especializados, que obedecen a requerimientos de índole regional en áreas muy específicas, perfectamente identificadas y en las



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DEL PROCURADOR



Ciudad de México, a 8 de noviembre de 2024.
PAOT-05-300/100- 140 -2024

cuales se detectó poca intensidad de uso habitacional, y por ello se permite una amplia diversificación de usos del suelo).

- Es importante señalar que en relación con la infraestructura y servicios con que cuenta Polanco, el PPDU-Polanco establece que si bien la zona cuenta con dotación completa de infraestructura y servicios, dicha infraestructura es obsoleta; además de que la integración de actividades terciarias y la presencia creciente de población flotante han elevado la demanda de agua, electricidad y el aporte de aguas negras, acercando la zona a los umbrales de sustentabilidad, por lo que, se reitera la necesidad de la contención y de la creación de nuevos usos comerciales. Adicionalmente, el Programa dispone que, si bien la infraestructura vial es suficiente para el funcionamiento interno, lo cierto es que resulta insuficiente para el tránsito proveniente de otras áreas de la metrópoli, como es el caso de la población no residente que atraería el uso comercial y de hotel de la iniciativa propuesta.

En conclusión, se hace evidente que de aprobarse la iniciativa objeto de análisis se estaría planificando de manera desarticulada, ya que las características del proyecto propuesto, en nada convergen con la Imagen Objetivo y las Estrategias de Desarrollo Urbano planteadas para su consecución, sino más bien se contraponen a las mismas, por lo que se estaría privilegiando el interés privado sobre el público.

No obstante, a efecto de robustecer la opinión referida se realizó un análisis comparativo entre la zonificación aplicable vigente **HC/5/30/150** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda 150 m² sin contar indivisos) y la zonificación propuesta consistente en **HM/22/30/150** (Habitacional Mixto, 22 niveles de altura, 30% de área libre, superficie mínima por vivienda 150 m² sin contar indivisos) para los usos de suelo de "HOTEL, COMERCIO Y SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y BAR", como puede observarse en la siguiente tabla comparativa:



Ciudad de México, a 8 de noviembre de 2024.
PAOT-05-300/100- 140 -2024

ELEMENTOS	CUZUS 33571-131HEAG22	MEMORIA DESCRIPTIVA
Zonificación	HC/5/30/150 (Habitacional con Comercio en planta baja, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda 150 m ² sin contar indivisos)	HM/22/30/150 (Habitacional Mixto, 22 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda 150 m ² sin contar indivisos).
Uso	Habitacional con Comercio en planta baja	Usos Mixtos
Superficie del terreno	925.67 m ²	967.74 m ²
Niveles	5	22
Superficie área libre	277.70 m ² (30%)	290.32 m ² (30%)
Superficie de desplante	647.97 m ² (70%)	677.41 m ² (70%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	3,239.85 m ²	13,801.60 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta	N/A	10,078.80 m ²
Superficie total de construcción	3,239.85 m ²	23,880.40 m ²
Cajones de estacionamiento	S/D	220

De lo anterior, se obtuvieron los siguientes resultados:

Para el uso de suelo Habitacional:

- Del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo acompañado a la iniciativa, para el predio ubicado en Calle Galileo número 8, colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, respecto al número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional, al predio se le permite la construcción de 21 viviendas².
- Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas³, por lo que se obtiene un total de 71.4 habitantes.
- Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab⁴ y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab⁵.
- Por lo que para el uso de suelo para vivienda plurifamiliar para 21 viviendas se generarían diariamente 76.46 kg de residuos sólidos y se consumirían 10,710 litros de agua.

Para el uso de suelo de Hospedaje (Hotel):

² Cálculo obtenido conforme a la zonificación aplicable del PPDU-Polanco y con base en la superficie del predio referida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo anexo a la iniciativa.

³ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

⁴ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

⁵ Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011.



Ciudad de México, a 8 de noviembre de 2024.
PAOT-05-300/100- 140 -2024

- El proyecto de servicios de alojamiento propone 130 habitaciones, y una superficie de uso de 8,503.30 m².
- Ahora bien, considerando que la ocupación hotelera para la Ciudad de México es del 63.6%⁶, se determinó que el servicio de alojamiento tendría una ocupación diaria de 82.68 habitaciones.
- De conformidad con datos de la Secretaría de Turismo del Gobierno de México, en la Ciudad de México la densidad de ocupación promedio de los 12 meses del año 2022 fue de 2 huéspedes por habitación, lo que aplicado al proyecto objeto de análisis da como resultado un promedio total de 165.36 huéspedes⁷.
- Una vez que se obtuvo el número de huéspedes esperados diariamente, se calculó la generación de residuos sólidos (considerando una generación de 1.071 kg por huésped por día)⁸ y el consumo de agua (considerando una dotación de agua potable de 300 litros por huésped por día)⁹;
- Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de hotel se obtuvo una generación diaria de 177.10 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 49,608 litros de agua.

De lo anterior, se observa lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Zonificación Actual Habitacional Plurifamiliar	71.4 habitantes	76.46kg	10,710 litros
Hospedaje tipo Hotel	165.36 huéspedes	177.10kg	49,608 litros

En este sentido, en principio se advierte que para el uso de hotel se generarían 131.62 % más de residuos y se incrementaría el consumo de agua en un 363.19 % respecto al uso habitacional.

No obstante, del análisis de la iniciativa se desprende que el proyecto contempla un hotel con 130 habitaciones, sin embargo, lo cierto es que, conforme a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011, se establece que para las edificaciones de alojamiento (hoteles y moteles) el área mínima por cuarto es de 7 m². En ese sentido, si se

⁶ El Turismo en la Ciudad de México, Boletín Estadístico Cifras a diciembre de 2023, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México. https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2023/boletin_estadistico_diciembre_2023.pdf

⁷ Compendio Estadístico 2022 de la Actividad Hotelera, Secretaría de Turismo (SECTUR) <https://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/ActividadHotelera.aspx>

⁸ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

⁹ Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011.



Ciudad de México, a 8 de noviembre de 2024.
PAOT-05-300/100- 140 -2024

considera que la superficie de construcción del proyecto es de 8,503.30 m², se obtiene que se podrían construir hasta **1,214.75 cuartos de hotel**, por lo que también se realizó el análisis de consumos para estos valores.

Es así que ocupando los mismos valores de ocupación hotelera y densidad de ocupación referidos en párrafos precedentes, se obtuvo una ocupación diaria de 772.58 habitaciones, con un promedio total de 1,545.16 huéspedes. Mientras que, para la generación de residuos y consumo de agua diarios se obtuvo **1,654.86 kg de residuos sólidos y un consumo de 463,548 litros de agua.**

4. Por otra parte, la opinión en revisión refiere que además del uso de Hotel, tendrá el uso de suelo para 2 restaurantes y un bar, siendo que los restaurantes estarán ubicados en los niveles 4 y 22, cuya superficie total de construcción es de 654.41 m² (conforme a los planos arquitectónicos del proyecto con claves "ARQ-08" y "ARQ-14" denominados "Planta N4 Lobby Hotel" y "Planta N22 Sky Restaurante"; por lo que conforme a las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico para el uso de restaurante (Alimentos y Bebidas, locales de alimentos) la superficie por comensal es de 1.4 m², en ese sentido, si se divide la superficie de construcción para uso de restaurante entre la superficie a ocupar por comensal, se obtiene como resultado 467.43 comensales.

Ahora bien, para el bar ubicado en el nivel 5, la superficie total construcción es de 76.12 m² (conforme al plano arquitectónico del proyecto con clave "ARQ-09" denominado "Planta N5 Mezzanine Hotel"; y conforme a las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico para el uso de bar (Alimentos y Bebidas, Bares y locales de comida rápida) la superficie por comensal es de 0.6 m², por lo que al dividir la superficie de construcción para uso de bar entre la superficie a ocupar por comensal, se obtiene como resultado 126.86 comensales.

Resultando necesario señalar que el consumo de agua para **restaurantes y bares** conforme a las Normas Técnicas Complementarias es de **12 litros/día/comensal**, por lo que también se realizó el análisis de consumo diario para estos usos.

En este sentido, se utilizaron los mismos valores para generación de residuos mientras que para el consumo de agua se tomó el valor de **12 litros/día/comensal**, para ambos usos, obteniendo para el uso de restaurantes una generación diaria de **500.61 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 5,609.16 litros de agua**, mientras que para el uso de bar se obtuvo una generación diaria de **135.86 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 1,522.32 litros de agua.**

5. Es importante señalar, que el proyecto de análisis considera incorporar locales comerciales en 3 niveles, y actualmente la zonificación permitida autoriza el uso comercial en un nivel,



Ciudad de México, a 8 de noviembre de 2024.
PAOT-05-300/100- 140 -2024

por lo que a efecto de determinar el impacto adicional que se tendría con la aprobación del proyecto, se realizó el análisis únicamente por el consumo de agua generado, ya que respecto a la generación de residuos no se cuenta con los valores para realizar el cálculo.

Dicho lo anterior, se realizó la sumatoria de las superficies de los locales comerciales 2, 3, 4, 5 y 6 que están proyectados en los planos arquitectónicos del proyecto con claves "ARQ-06" y "ARQ-07" denominados "Planta N2 Comercio" y "Planta N3 Comercio", obteniendo una superficie total de 512.89 m². Ahora bien, con base en la superficie referida y considerando que el consumo de agua para locales comerciales en general conforme a las Normas Técnicas Complementarias es de 6 litros/m²/día, se obtiene como resultado que para el uso de locales comerciales se generaría un consumo de 3,077.34 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Número de viviendas - habitaciones	Número de usuarios por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Habitacional	21 viviendas	71.4 habitantes	76.46	10,710
Hotel (Conforme al proyecto presentando en la Iniciativa)	130 habitaciones	165.36 huéspedes	177.10	49,608
Hotel (Conforme a los valores de la NTC para el proyecto arquitectónico)	1,214.75 habitaciones	1,545.16 huéspedes	1,654.86	463,548
Restaurante (Conforme a los valores de la NTC para el proyecto arquitectónico)	N/A	467.43 comensales	500.61	5,609.16
Bar (Conforme a los valores de la NTC para el proyecto arquitectónico)	N/A	126.86 comensales	135.86	1,522.32
Comercio (Conforme a los valores de la NTC para el proyecto arquitectónico)	N/A	S/D	S/D	3077.34
TOTAL conforme al proyecto pretendido:	130 habitaciones	165.36 usuarios	177.10 kg/día	49,608 l/día
TOTAL conforme a los valores de la NTC para el proyecto arquitectónico:	1,214.75 habitaciones	2,139.45 usuarios	2,282.33 kg/día	473,756.52 l/día

- Del análisis realizado, se advierte que de acuerdo con lo descrito en la propuesta de modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Polanco considerando el número de niveles y superficie máxima de construcción que se proyecta incrementar, se generaría un impacto significativo respecto del consumo de agua y generación de residuos diarios frente al uso de suelo permitido actualmente; aunado a ello si se toma en cuenta las superficies determinadas conforme a las Normas Técnicas Complementarias dichos impactos tendrían un incremento mayor.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DEL PROCURADOR



Ciudad de México, a 8 de noviembre de 2024.
PAOT-05-300/100- 140 -2024

Por último es de señalar que el proyecto pretendido, de conformidad con la memoria descriptiva anexa, considera una altura de entre piso de 4.50 metros en todos los niveles, argumentando que dicha altura es la máxima permitida para usos distintos al habitacional según lo establece las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México sin embargo, es importante precisar lo siguiente: (1) la normatividad que permite una altura de entre piso de 4.50 metros es la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", la cual es **inaplicable en el PPDU-Polanco**, (2) las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico establecen una altura máxima de entre piso de 3.6 metros y (3) dentro de la Iniciativa pretendida, se refiere la pretensión de reducir las restricciones frontales y posteriores que señala el PPDU-Polanco, debiendo señalar que el Programa Parcial en estudio señala expresamente lo siguiente: "Los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), deberán respetar una restricción de construcción mínima de 5.00 metros al frente, 2.5 metros en cada colindancia lateral y 3.00 al fondo".

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, con fundamento en el Acuerdo número 2024-O.88.-09 de fecha 27 de septiembre de 2024, de la Octogésima Octava Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV 1, 6 fracción II, 9, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; 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
EL PROCURADOR INTERINO


LIC. MARCO ANTONIO ESQUIVEL LÓPEZ

JARC/EE/DFOL/JAGD/ISRU

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000