

Ciudad de México, a 18 de noviembre de 2022.

**DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**  
**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, II**  
**LEGISLATURA.**  
**P R E S E N T E.**

**ASUNTO:** INICIATIVA CIUDADANA DE  
DECRETO EN MATERIA DE  
PROGRAMAS, MODIFICACIÓN AL  
“PROGRAMA PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO POLANCO  
DE LA DELEGACIÓN MIGUEL  
HIDALGO”, RESPECTO AL PREDIO  
QUE SE INDICA.

La que suscribe C. María Pilar del Carmen Ramirez Arroyo, en mi carácter de propietaria del inmueble ubicado en calle Aristóteles No. 127, colonia Polanco IV Sección, alcaldía Miguel Hidalgo, carácter que acredito mediante Escritura No. 81,498 de fecha 30 de mayo de 1988, otorgada ante la fe del Lic. Luis Gonzalo Zermeno Maeda, titular de la Notaría Pública No. 64 de la Ciudad de México, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en la calle San Francisco No. 656 – interior 603, colonia Del Valle Centro en la Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México y como números de contacto telefónico 55-5256-1750 y 55-5256-1751, correo electrónico [sigeomatic@sigeomatic.com.mx](mailto:sigeomatic@sigeomatic.com.mx); señalando como personas autorizadas para los mismos efectos a los C.C. Graciela Sofía Espinosa Gracián, José Fernando Freyre Vera y/o Carlos Salvador Mendoza Villicaña; ante ese H. Órgano Legislativo respetuosamente comparezco y expongo lo siguiente:

Por este medio, con fundamento en lo previsto en los artículos 34, 34 Bis fracción III, **35**, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente, someto a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente **Iniciativa Ciudadana de Decreto en materia de Programas, POR LA QUE SE REFORMA EL “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO”**, PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DEL 2014, EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO No. 1853, TOMO I, **POR CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO H4/35/150, (HABITACIONAL, 4 NIVELES MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, 35% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 150 m2 SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA SIN CONTAR INDIVISOS), PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE ARISTÓTELES No. 127, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550**, al tenor de lo siguiente:

**Artículo 35.** Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:

## Contenido

<b>I. Denominación del decreto propuesto;</b> .....	6
<b>II. Objetivo del decreto propuesto;</b> .....	6
<b>III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;</b> .....	7
PROBLEMA .....	7
SOLUCIÓN .....	10
<b>IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;</b> .....	11
<b>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;</b> .....	12
FACTORES ECONÓMICOS.....	29
FACTORES SOCIODEMOGRÁFICOS .....	35
FACTORES DE INFRAESTRUCTURA .....	42
Agua y Drenaje.....	45
Agua Potable.....	45
Drenaje.....	46
<u>Energía eléctrica.....</u>	<u>45</u>

Estructura vial.....	49
Morfología.....	50
Movilidad.....	50
Uso de suelo.....	52
Imagen Urbana.....	53
FACTORES DE RIESGO.....	54
Riesgo de origen geológico.....	60
Riesgo de origen químico.....	60
Riesgo de origen socio organizativo.....	60
Riesgos de origen hidrometeorológico.....	61
FACTORES AMBIENTALES.....	64
Contaminación del Aire.....	64
Áreas verdes .....	68
Residuos sólidos.....	69
<b>VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, 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; .....</b>	<b>70</b>
<b>VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;.....</b>	<b>73</b>
<b>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 al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción;.....</b>	<b>79</b>
<b>IX. Texto normativo propuesto.....</b>	<b>96</b>

**X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;.....98**

**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.....98**

**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 pretenda que aplique el texto normativo propuesto. ....99**

## **ANEXOS**

**ANEXO 1.-** Consulta de uso del suelo en el Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080.

**ANEXO 2.-** Solicitud de Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con Folio no. 23446, Consecutivo 745.

**ANEXO 3.-** Planos y memoria descriptiva del inmueble.

**ANEXO 4.-** Reporte Fotográfico del inmueble motivo de la presente iniciativa y de su entorno urbano.

**ANEXO 5.-** Levantamiento de usos del suelo.

**ANEXO 6.-** Estudio de movilidad.

**ANEXO 7.-** Estudio hidráulico y sanitario.

**ANEXO 8.-** Copia de la credencial para votar de la C. María Pilar del Carmen Ramirez

**ANEXO 9.-** Escritura de Propiedad, 81,498 de fecha 30 de mayo de 1988.

**ANEXO 10.-** Disco compacto CD y dispositivo USB, ambos contienen ejemplar escaneado en archivo electrónico firmado, y un adicional grabado en archivo electrónico manipulable.

***I. Denominación del decreto propuesto;***

Iniciativa ciudadana denominada “DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO, DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO”, PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NÚMERO 1873 TOMO I; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE ARISTÓTELES NO. 127, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.”

***II. Objetivo del decreto propuesto;***

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en vigor, adopta diversos lineamientos estratégicos, entre los que destacan: replantear la integración de la ciudad en la economía mundial con un enfoque de ciudad global, bajo el esquema de sustentabilidad, equidad y soberanía. El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en vigor, adopta diversos lineamientos estratégicos, entre los que destacan: replantear la integración de la ciudad en la economía mundial con un enfoque de ciudad global, bajo el esquema de sustentabilidad, equidad y soberanía. Por lo que considera indispensable fortalecer la política de coordinación metropolitana e impulsar mecanismos de planeación territorial con una visión regional.

El Programa General como instrumento normativo establece la zonificación primaria del Distrito Federal, fija las políticas y estrategias de un proyecto de ciudad con tratamiento a corto, mediano y largo plazos, y determina los ejes fundamentales para que, en el contexto de un desarrollo equilibrado, se contenga el crecimiento desordenado y se asegure la protección ambiental en un marco de efectiva coordinación interinstitucional.

A partir del análisis realizado para la presente iniciativa de reforma, se ha podido determinar que el predio en cuestión, se encuentra inmerso en una zona que cuenta con las condiciones urbanas y de infraestructura suficientes para sumarse favorablemente a los objetivos y alcances de los programas, necesidades actuales

de la zona y acciones estratégicas enunciadas en diferentes instrumentos de planeación urbana del Gobierno de la Ciudad de México.

En este sentido tomando como fundamento los preceptos contenidos tanto en la Imagen Objetivo como en las Estrategias de Desarrollo de los diversos instrumentos que integran el Marco de Planeación en materia de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se elabora el presente expediente determinado por los lineamientos del Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para el predio ubicado en la **Calle Aristóteles No. 127, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, con el objeto de fundamentar la reforma al Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) Polanco, específicamente en lo referente a la zonificación para dicho predio; con el fin de contar con los usos del suelo señalados como Permitidos en la Tabla de Usos del Suelo para la zonificación HM (Habitacional Mixto) en el inmueble, acorde a las características específicas tanto del predio como de ubicación.

Derivado de lo anterior, el objetivo de la Modificación al “**Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, de la Delegación Miguel Hidalgo**”, es aplicar la zonificación HM 4/30/150 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m<sup>2</sup> superficie mínima de vivienda sin contar indivisos), lo que permitiría instalar los usos comerciales permitidos por la zonificación Habitacional Mixto del PPDU Polanco, respetando el número de niveles y superficie máxima de construcción permitida, área libre y niveles son elementos con los cuales se adapta al contexto e imagen urbana propuesto por el Programa Parcial.

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

#### **PROBLEMA**

La zonificación que le corresponde al predio de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU) vigente, es H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m<sup>2</sup> superficie

mínima de vivienda sin contar indivisos), según consta en el Anexo Gráfico PLANO CLAVE E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN del propio PPDU, ver Figura 1, y de acuerdo con la Consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), **ANEXO 1**.



**Figura 1: Plano CLAVE E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN, con ubicación del predio de referencia.**  
*Fuente: Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 1873, Tomo I, del 06 de junio de 2014.*

**La zonificación H, la Densidad de vivienda con superficie mínima de 150.00 m<sup>2</sup>**, las restricciones de construcción de aplicables al predio de referencia y en la zona circundante al mismo, así como el hecho de que la propia zona se encuentra catalogada como Área de Conservación Patrimonial, han contribuido a que un gran número de inmuebles realicen cambios de uso de casa habitación a “oficinas irregulares” o permanezcan subutilizados, lo que evidencia una tendencia del deterioro de la imagen urbana de la zona. Esta área del Programa Parcial, se ve influenciada principalmente por la dinámica comercial que se concentra; hacia el sur con Av. Campos Elíseos, la calle Andrés Bello y la Av. Presidente Mazarik sobre estas vialidades se localiza el desarrollo de usos mixtos y torres de más de 25 niveles, y sobre la última comercios y restaurantes; al norte la Av. Ejército Nacional Mexicano concentra edificios de uso mixto, la dinámica de dichos ejes comerciales y de servicios, así como a la calle Arquímedes, misma que cruza la colonia de sur a



norte, y en la que se permiten construcciones con uso habitacional de hasta 12 niveles. Actualmente sobre estos ejes se permiten los usos comerciales y de servicio, sin embargo, generan, una dinámica comercial y de atracción de población que ejercen una fuerte presión al cambio de uso diferente a la vivienda y principalmente a los inmuebles colindantes a el, como es el caso que nos ocupa.

Dicha presión ha generado la subutilización en relación a los servicios, adicionalmente la situación económica generada por la Emergencia Sanitaria del COVID-19 y la Recesión Global, hacen aún más difícil, lograr la utilización del inmueble para vivienda unifamiliar ya que por otro lado la demanda de vivienda en la Ciudad sigue acumulándose, requiriendo una mejor respuesta, que la vivienda unifamiliar, al nuevo perfil de familias-hogares tanto de la población adulta mayor, como de población joven.

Se desea la utilización del inmueble actual para el uso comercial, tal como se encuentran los inmuebles colindantes, es decir el mejor uso para la construcción actual es el de comercio y/o servicios.

Partiendo de un análisis de sitio y su contexto, desde el punto de vista técnico, las características reunidas por el inmueble y su zona de influencia, son acordes y adecuadas para las necesidades requeridas del proyecto propuesto. El mismo en conjunto, contribuirá de forma favorable a la autosuficiencia comercial, de una zona que cuenta con la infraestructura urbana para asimilar la demanda que generará dicho proyecto.

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 06 DE JUNIO DE 2014**

**USOS DEL SUELO PERMITIDOS**

**HABITACIONAL (H) NOTA "1"**

<b>GÉNERO</b>	<b>SUBGÉNERO</b>	<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>USOS DEL SUELO</b>
Habitacional	Vivienda	Vivienda	Habitacional unifamiliar
			Habitacional plurifamiliar
<b>NOTA 1:</b>			
1.- Quedan prohibidos todos los usos del suelo distintos al habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar en la zonificación Habitacional "H", en cualquier superficie, excepto en: a) Los inmuebles que legalmente hayan acreditado algún Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y que a la fecha, continúen vigentes, b) Los usos del suelo permitidos en inmuebles catalogados, que se indican en la Norma de Ordenación Particular, correspondiente.			

*Figura 2: tabla de usos del suelo del PDDU de Álvaro Obregón vigente, con ubicación del predio de referencia. Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal No 1091, del 10 de mayo del 2011.*

## SOLUCIÓN

Modificar el “**Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo**”, respecto al predio ubicado en calle **Aristóteles No. 127**, identificado con la cuenta catastral número 033-111-14-000-1, en la **Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11550, de esta Ciudad de México**, con una superficie de 461.33 m<sup>2</sup>, para aplicar la zonificación HM 4/30/150 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m<sup>2</sup> superficie mínima por vivienda sin contar indivisos), *ver Figura 3*, lo que permitiría instalar los usos señalados como Permitidos en la Tabla de Usos del Suelo para la zonificación HM (Habitacional Mixto) del PPDU Polanco.

Con esta propuesta se lograría incorporar comercios y servicios para la zona habitacional, en un inmueble actualmente subutilizado que se incorporaría a la dinámica económica para la población de la zona.

Dichos usos integrarán y complementarán los desarrollos ya existentes en la zona de estudio, máxime que se encuentra ubicado entre comercios y oficinas, el mismo contemplará acciones a partir de las necesidades actuales de la zona, como lo son, la movilidad, el mejoramiento de la circulación peatonal, medidas de ahorro de energía, reactivación urbana a través del impulso a las plantas bajas activas, la posibilidad de acceder por la población residente a la mayor cantidad de actividades a distancias caminables, atención a la población flotante, creación de fuentes de trabajo. Todo esto en contribución y bajo lineamientos de concebir una ciudad más compacta, dinámica, equitativa policéntrica y sustentable.

Partiendo de un análisis de sitio y su contexto, desde el punto de vista técnico, las características reunidas por el predio y su zona de influencia, son acordes y adecuadas para las necesidades requeridas del proyecto propuesto. El mismo en conjunto, contribuirá de forma favorable a la autosuficiencia comercial, de una zona que cuenta con la infraestructura urbana para asimilar la demanda que generará dicho proyecto, al mismo tiempo esta actividad no genera molestia vecinos residentes, ya que como se mencionaba las colindancias al rededor del predio lo ocupan comercios y servicios.

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

La presente iniciativa propone modificar el “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO”, PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NÚMERO 1873 TOMO I;

Específicamente en su Anexo Gráfico PLANO CLAVE E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN, en la zonificación asignada al predio ubicado en calle Aristóteles No. 127, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, se encuentra entre las Avenidas Presidente Masaryk y Horacio, en el que el plano indica textualmente H 4/30/150.

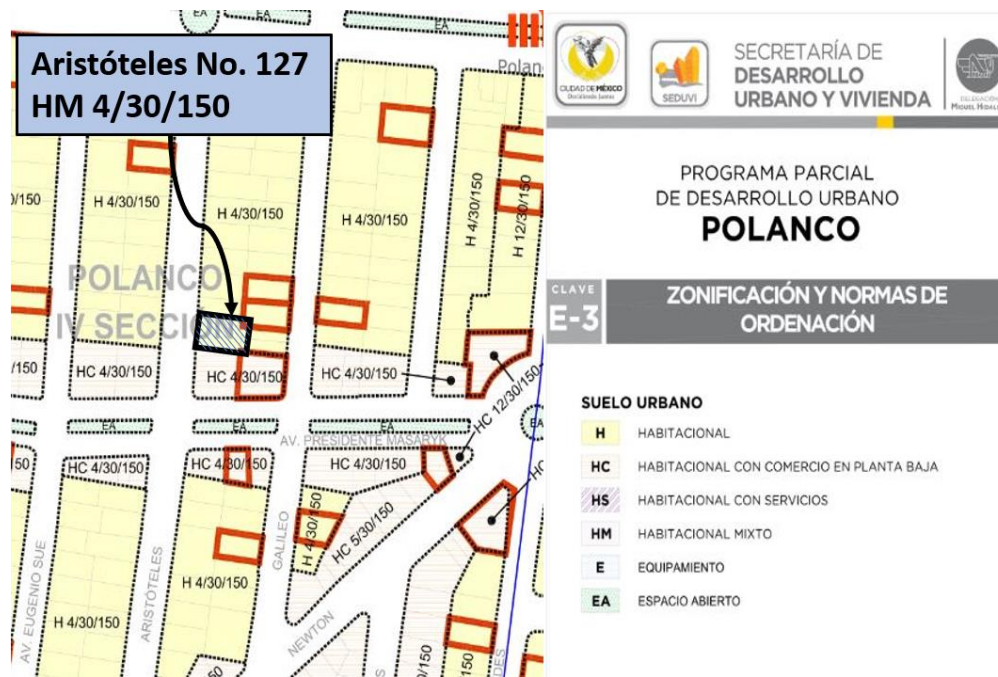


Figura 3: Programa que se propone modificar, y texto específico del mismo; plano Clave E-3 Zonificación y Normas de Ordenación, Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 1873, del 06 de junio del 2014.

Plano que se solicita modificar mediante el cambio de la zonificación asignada al predio a:

**HM 4/30/150** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y superficie mínima de vivienda de 150.00 m<sup>2</sup> sin contar indivisos), para el predio ubicado en **calle Aristóteles No. 127**, identificado con la cuenta catastral número 033-111-14-000-1, en la Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo de esta Ciudad de México, el cual se encuentra ubicado en el tramo entre Av. Presidente Masaryk y Av. Horacio, con superficie de 461.33 m<sup>2</sup>, para lo cual se solicitó la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con número de Folio 23446, consecutivo 745, ante la alcaldía Miguel Hidalgo, la cual se agrega como **ANEXO 2**.

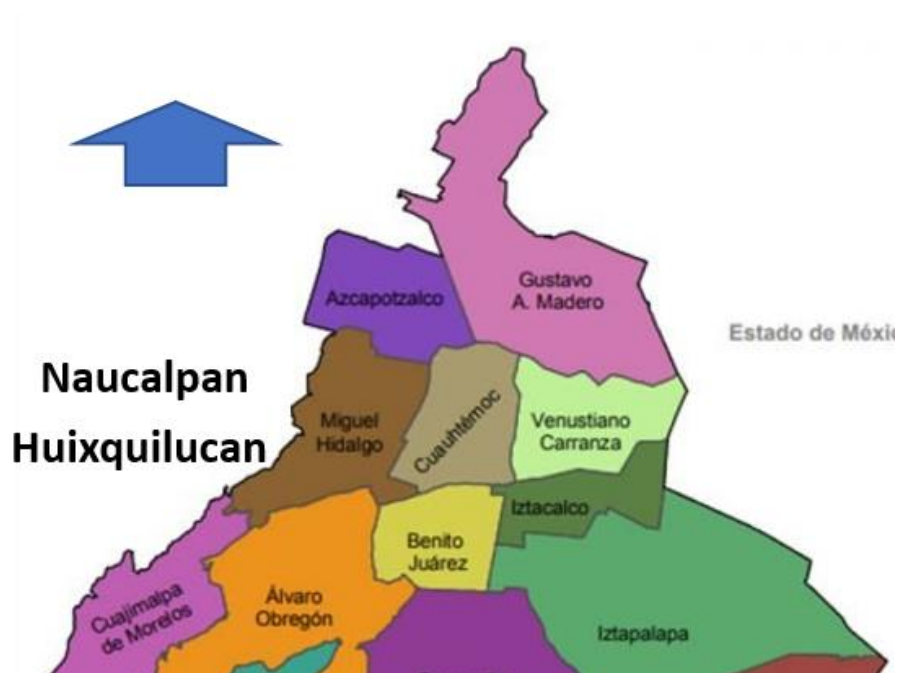
En lo referente a la Zonificación, aplicando la zonificación HM 4/30/150 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y superficie mínima de vivienda de 150.00 m<sup>2</sup> sin contar indivisos), lo que permitiría contar con los usos señalados como Permitidos en la Tabla de Usos del Suelo para la zonificación HM del PPDU Polanco.

**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;**

El proyecto que se presenta para este estudio, se localiza en el predio ubicado en la Calle Aristóteles No. 127 entre Av. Presidente Masaryk y Av. Horacio, en la Colonia Polanco IV Sección, en la Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Código Postal 11550, con cuenta catastral número 033-111-14-000-1, y superficie de 461.33 m<sup>2</sup>.

La Alcaldía Miguel Hidalgo, se localiza al norponiente de la Ciudad de México colindando al norte con la Alcaldía Azcapotzalco y los Municipios de Huixquilucan y Naucalpan del Estado de México; al sur con las Alcaldías Benito Juárez, Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos; al oriente con las Alcaldías Cuauhtémoc y Benito

Juárez (estas forman parte de la denominada Ciudad Central) y al poniente con la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y el Municipio Huixquilucan. **Figura 5.**



*Figura 3: Alcaldía Miguel Hidalgo y su Contexto.  
Fuente: Elaboración Propia.*

Como parte emblemática e importante en esta Alcaldía se ubican, el Bosque de Chapultepec, el Observatorio meteorológico Central, el Museo Nacional de Antropología e Historia, el Museo Soumaya, el Auditorio Nacional, entre otros.

La colonia Polanco IV Sección, colinda con las colonias Polanco III Sección y Polanco V Sección pertenecientes al mismo Programa Parcial, al sur con el Bosque de Chapultepec y al norte con la colonia Granada la cual se ha convertido en un polo de desarrollo comercial, habitacional y de servicios en los últimos 10 años.

En un principio fue fraccionada el área que comprende el cuadrilátero formado por avenida Presidente Masaryk, Anatole France, Paseo de la Reforma y Arquímedes, teniendo como centro el Parque Lincoln. La Avenida Julio Verne era la entrada a la colonia por el Paseo de la Reforma. Una vez finalizada la urbanización de estos espacios, y cuando Polanco comenzó a crecer, se desarrollaron las demás secciones, conservándose hasta los años sesenta como predominantemente habitacional unifamiliar. **Figura 5.**



**Figura 5:** Colonia Polanco IV Sección.

*Fuente:* CDMX <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx> › programas. *Elaboración Propia.*

A finales de los años 60 en la colonia se empezaron a construir edificios de tipo plurifamiliar de dimensiones mayores a los 10 niveles, sobre todo en su extremo poniente y sobre la Av. Ejército Nacional.

Durante los años 70 se dio un ligero proceso de despoblamiento que originó la ocupación de estos inmuebles anteriormente unifamiliares a oficinas y comercios, dicho proceso se incrementó con el terremoto de 1985, al igual que sucedió en otras colonias en la zona centro de la ciudad, lo que originó un explosivo crecimiento inmobiliario. Muchos de los predios que en su momento fueron unifamiliares dieron paso a edificios (de departamentos u oficinas),

Es por ello que se aprueba el primer ZEDEC o Zona Especial de Desarrollo Controlado en 1992, como instrumento de planeación diseñado para la problemática específica que preocupaba más a los vecinos y que era el cambio de usos irregular de los inmuebles antes unifamiliares a oficinas y comercio, dando la opción a poder convertirlos a vivienda plurifamiliar, como única opción para controlar estos cambios, después de más de veinticinco años, se pudo revisar dicho instrumento publicándose su actualización el 6 de junio del 2014, cuya mayor aportación para enfrentar el mismo problema fue aumentar levemente la densidad, como es el caso del predio que nos ocupa, al cual le correspondió en esta nueva versión del Plan Parcial la

Zonificación H4/30 habitacional a través de otorgar un nivel más a la Zonificación H, así mismo estableció zonas para la construcción de oficinas y viviendas con alta densidad, como es sobre Anillo Periférico, Av. Ejército Nacional, Andrés Bello y Campos Elíseos y Rubén Darío.

Así como a negocios y establecimientos de todo tipo e incluso enormes corporativos; todo ello ha vuelto a llenar de vida la zona. Aunque al mismo tiempo se ha traducido en muy intensos problemas urbanos como el tráfico vehicular, además su nivel de infraestructura y de servicios urbanos. Polanco es un sitio atractivo para los visitantes de toda la ciudad, que acuden para ir de compras, a sus restaurantes o simplemente a pasear.

El inmueble de interés se encuentra sobre la calle Aristóteles prácticamente en el centro de la colonia y de la zona donde se iniciara el Fraccionamiento de la zona que diera origen a lo que actualmente conocemos como "Polanco", entre las Avenidas Presidente Masaryk y Horacio, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 30.89 m con propiedad privada, al sur en 30.70 m con propiedad privada, al oriente 15.00 m con propiedad privada y al poniente en 15.00 m con calle Aristóteles, con una superficie total de 461.33 m<sup>2</sup>, según escritura pública número 81,498 de fecha 30 de mayo de 1988.

Debido a la situación del predio, de ubicación a 20.00m de la Av. Presidente Mazarik y de los usos que se localizan en todos los predios que le rodean de comercios y oficinas, así como las características la construcción actual, no es posible dedicarlo a vivienda, es por eso que se solicita la modificación a la zonificación.

El inmueble actualmente cuenta con una superficie construida de 461.33 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta, distribuidos en tres niveles. Con el fin de determinar los efectos que traería a la zona la modificación de usos solicitada, se presentan los siguientes análisis o razonamientos:



**Figura 6:** Croquis de Ubicación del Predio.  
**Fuente:** Elaboración Propia.

A once años de la aprobación de la normatividad que determinó el uso del suelo para el predio de interés y de los colindantes, la presión hacia actividades terciarias se ha visto incrementada a continuación, se identifica la dinámica de los factores que le dan motivo a la presente solicitud ciudadana, con la intención de destinarlo solamente a restaurante y comercio.

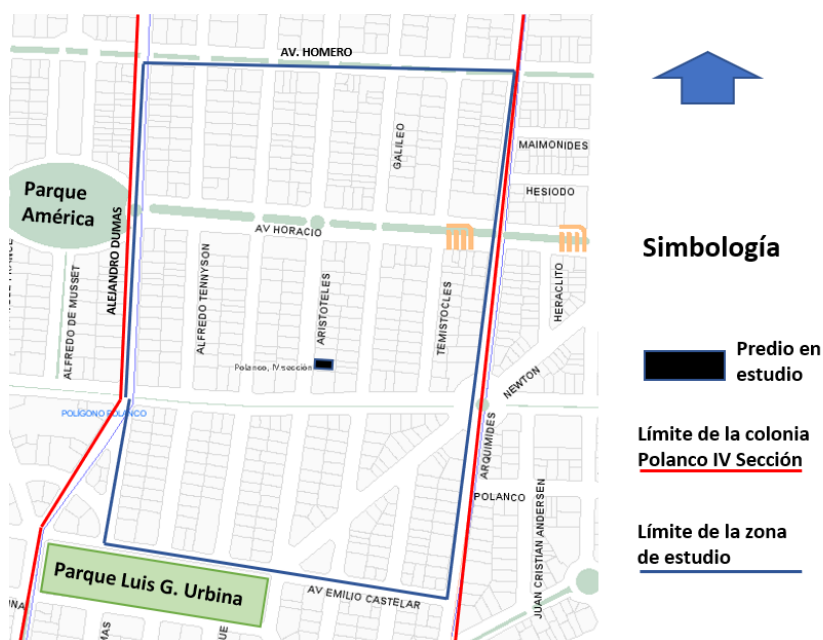
### **1.1. Entorno Inmediato**

Para la determinación del entorno inmediato de estudio, se ha considerado que el proyecto pretende únicamente un beneficio local, aprovechando la infraestructura urbana existente, y principalmente abastecer las necesidades de los nuevos habitantes de la colonia, así como las ventajas de su ubicación en relación a los efectos que le genera la zona aledaña al predio.

Considerando la traza urbana de la zona donde se localiza el predio, se ha tomado como límites de la zona de estudio: al poniente la calle Alejandro Dumas que



es el límite de la colonia, al norte la Av. Homero, al oriente la Av. Arquímedes la cual es una vialidad importante que se convierten en una barrera física para recorridos caminables y por la cual corre la Línea 7 del Servicio de Transporte Colectivo Metro, y al sur la calle Emilio Castelar. Con esto, tendríamos recorridos caminables máximo de 600.00 metros. ver **Figura 7**.



**Figura 7:** Plano de la zona de Influencia.  
Fuente: Elaboración Propia.

## 1.2 Análisis de la estructura urbana: descripción y situación actual de los usos de suelo, funciones urbanas, alturas, áreas libres y densidades de la zona de influencia, así como la identificación de equipamientos urbanos.

### Estructura Urbana

Reconocemos a la ciudad como un ente vivo y que por lo tanto cada una de sus partes es susceptible de constante cambio y evolución. Esto implica aceptar que ninguna zona está consolidada por completo, por lo que en muchas oportunidades es necesario incidir sobre la ciudad ya construida como es en nuestro caso de estudio, es especialmente cuando la economía y sus efectos demandaron también cambios sociales, como lo han sido los efectos de la contingencia sanitaria del Covid 19, la recesión global y los nuevos perfiles de hogares / familias.

La Alcaldía Miguel Hidalgo se encuentra dentro de la llamada Ciudad Central, junto con las Alcaldías Venustiano Carranza, Benito Juárez y Cuauhtémoc, lo que la convierte en un territorio donde confluye un gran número de población, debido a que se localizan concentrados un gran número de equipamientos, oficinas, servicios de carácter regional, como el Bosque de Chapultepec en sus tres secciones, el Conservatorio Nacional de Música, los Museos Nacional de Antropología e Historia Natural, Rufino Tamayo, Arte Contemporáneo, Arte Moderno y del Niño, la Secretaría de la Defensa Nacional, el Hipódromo de las Américas, el Observatorio de la Ciudad de México, la Escuela Normal Superior para Maestros, la Universidad del Ejército y la Fuerza Aérea, el Instituto Politécnico Nacional (Casco de Santo Tomás), el Hospital Español, la Cruz Roja Mexicana, Acuario Inbursa, los Museos Soumaya y Jumex en la colonia Granada, Teatro Telcel, Centro Comercial Antara, entre otros. Asimismo, su estructura vial y sistema de transporte son de suma importancia para la movilidad intra, interdelegacional y metropolitana.

El 15 de enero de 1992, se publica en el Diario Oficial de la Federación la Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC de la colonia Polanco, con una vigencia de 20 años a partir de su inscripción en el Registro del Plan (Programa) Director, que tuvo verificativo el 12 de marzo de 1992, y cuya normatividad y vigencia fueron ratificadas con los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, del año 1996 y el vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) No. 431 de fecha 30 de septiembre de 2008, con la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, así como en la “Fe de Erratas” publicada en la misma Gaceta con fecha 12 de diciembre de 2008.

En él se establecieron las bases generales para la aplicación de la zonificación secundaria de los predios y edificaciones, así como determinar las modalidades para el aprovechamiento del uso del suelo, la tabla de usos del suelo y las normas complementarias para los predios que se encuentran comprendidos dentro de los límites de aplicación.

La estratégica ubicación está definida por las vialidades más importantes de la ciudad tales como el Anillo Periférico y la Av. Paseo de la Reforma, así como la Av. Ejército Nacional y la Av. Presidente Masaryk reconocida no solamente como la calle de mayor importancia y plusvalía por el desarrollo comercial de la zona, si no

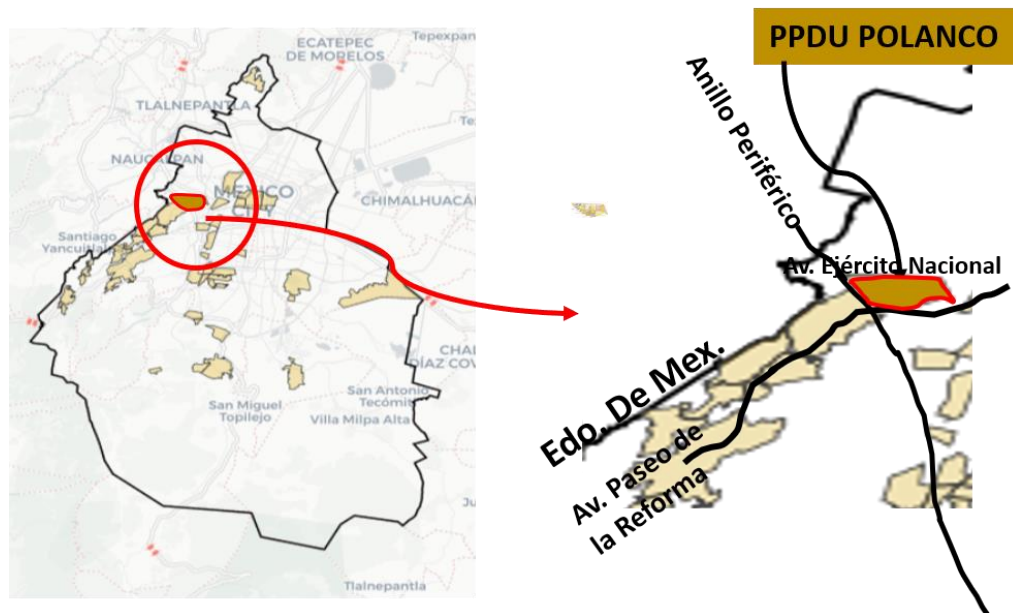
del país, otorga ventajas para los sectores financieros, comerciales y de servicios; la zona también es privilegiada por su cercanía a importantes elementos de equipamiento tanto privados como públicos, como el Auditorio Nacional, el Museo Nacional de Antropología e Historia, el Hospital Español, la Cruz Roja Mexicana, el Conservatorio Nacional de Música, y el Instituto Nacional de Migración, entre otros.

Derivado de su ubicación, la estructura vial sufre constantes congestiones en horas pico debido a la saturación del Anillo Periférico, Av. Paseo de la Reforma y Av. Ejército Nacional, corredores con importancia tanto local como regional, además de las avenidas Presidente Masaryk, Arquímedes, Homero y Horacio, a nivel local.

El desdoblamiento que se dio en la Ciudad de México a raíz de los sismos de 1985, al igual que en la entonces Delegación Miguel Hidalgo, también se presentó en la zona que conforma el Programa Parcial Polanco, producto del intenso cambio de usos del suelo y al incremento del valor comercial de los terrenos, generado por la terciarización de las actividades económicas, lo que ha contribuido a que se realicen cambios de uso de casa habitación a “oficinas irregulares”, incrementando la población flotante, en deterioro de la estructura urbana de la zona.

Considerando que la versión del Programa Parcial Polanco ya contaba con más de veinte años de aplicación, resultó necesario contar con un instrumento de planeación que responda a las problemáticas actuales y a las políticas urbano-ambientales a nivel federal y de la Ciudad de México, las cuales han cambiado sobre todo a partir de los nuevos instrumentos de planeación y severamente afectados en lo económico a causa de la pandemia del COVID. Las especificaciones en materia de uso del suelo, restricciones y consideraciones normativas establecidas en 1992 que no contemplaban en gran parte la normativa e instrumentos de planeación que existen en la actualidad, y por tanto, quedaban sujetos a interpretación de quien los aplicara, con fecha 06 de junio de 2014 se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 1873 Tomo I, el Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” de la Delegación Miguel Hidalgo, iniciando su vigencia a partir del día siguiente de su publicación y su revisión en los términos establecidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento. *ver Figura 8.*

Sin embargo, estos nuevos planteamientos del PPDU 2014 no resultan suficientes para lograr una modificación a la situación actual del predio, que otorga como única alternativa de desarrollo la vivienda, mientras que los predios inmediatos vecinos que colindan con la Av. Presidente Masaryk cuentan con una alternativa de desarrollo más realista de Habitacional y Comercio y los que se ubican sobre Av. Ejército Nacional cuentan con un uso Habitacional Mixto.



**Figura 8:** Limite de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco.  
**Fuente:** Elaboración propia.

Estos efectos urbanos que se produjeron, se ven reflejados a nivel físico espacial, social, económico y ambiental, en los usos de suelo, en la dinámica de la zona, la gente que atrae, las actividades que se realizan, la población residente y flotante, la densidad e intensidad de construcción, alturas, áreas libres, el tráfico, entre las más importantes.

En el predio en estudio se encuentra una edificación de tres niveles, construida hace 60 años aproximadamente, la cual ha sufrido las consecuencias de la dinámica urbana de la zona, pasando por largos períodos de inhabitabilidad, resultando en una alta pérdida económica debido al alto costo del impuesto predial que aplica en la zona. Esta situación no se ha modificado debido a la limitada opción que otorgaba el Programa Parcial y su actualización vigente.



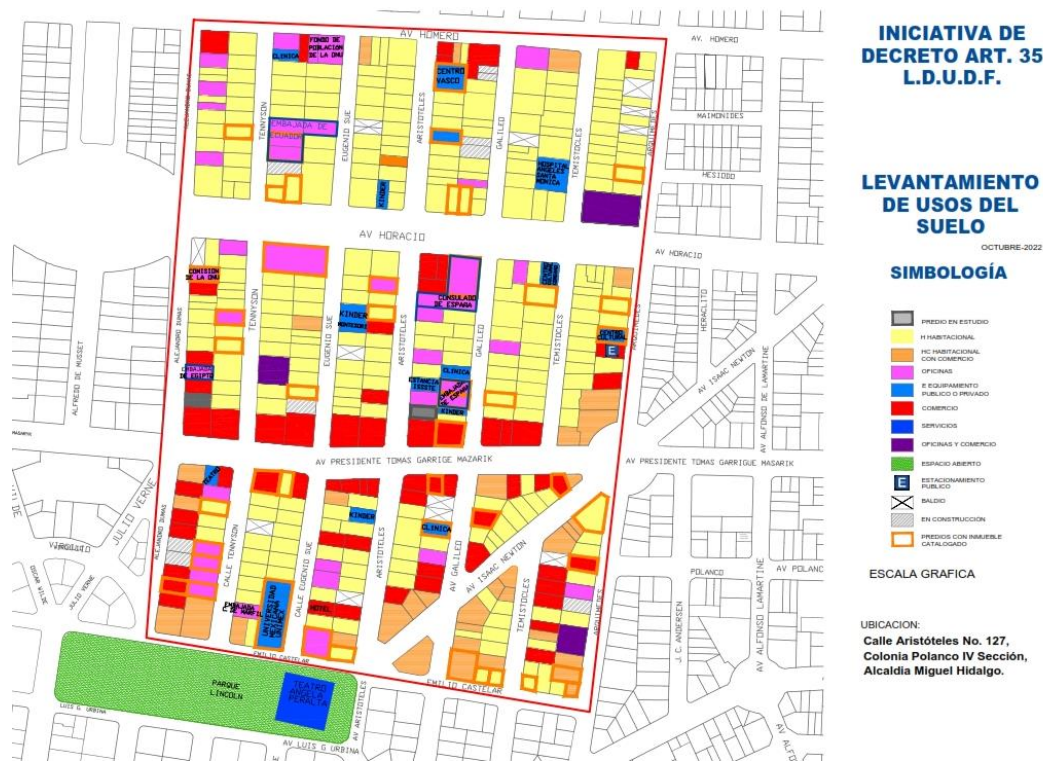
*Figura 9: Foto Fachada del predio.  
Fuente: Elaboración propia.*

**A continuación, se presenta el análisis de los factores que propician esta solicitud mediante el estudio de los cambios temporales que ha vivido esta zona de la Ciudad de México, que justifica la presente propuesta.**

### **Uso de Suelo Actual**

El área del entorno inmediato definido, está contenido en su totalidad dentro de los límites de la colonia Polanco IV Sección, y como se señaló en el apartado 1.1 Entorno Inmediato del presente Estudio, se ha tomado como límites de la zona de estudio: al poniente la calle Alejandro Dumas que es el límite de la colonia, al norte la Av. Horacio, al oriente la Av. Arquímedes la cual es una vialidad importante que se convierten en una barrera física para recorridos caminables y por la cual corre la Línea 7 del Servicio de Transporte Colectivo Metro, al suroriente la calle Newton, y al sur la calle Emilio Castelar, todo esto con la finalidad de tener recorridos caminables máximo de 600.00 metros y disminuir el uso del transporte privado.

Se realizó un levantamiento de los usos de suelos y niveles de construcción actuales en la zona de estudio, los cuales se puede ver reflejados gráficamente a continuación. ver **Figuras 10 y 11**.



**Figura 10:** Usos de Suelo Actuales.  
**Fuente:** Elaboración Propia levantamiento abril 2022.

En el entorno inmediato al predio, colinda al sur con un inmueble con frente a Av. Presidente Mazarik de dos niveles de reciente construcción destinada en su totalidad a Tienda de artículos deportivos y al norte colinda con un inmueble que se encuentra funcionando con uso de Oficinas Privadas en sus tres niveles, hacia la parte posterior colinda con oficinas de la Embajada de España y con un Jardín de Niños. La manzana en donde se ubica el predio se ha visto alterada en cuanto al uso habitacional de 25 predios que la conforman solo 8 conservan el uso habitacional y son viviendas nuevas, el resto conservan la altura y la imagen de las viviendas originales pero con usos diferentes a la vivienda.



**Figura 11:** Perfil Urbano.

**Fuente:** Elaboración Propia levantamiento abril 2022.

## Equipamientos Urbanos

El área de estudio cuenta con número significativo de equipamientos, tanto de carácter gubernamental como privado, de educación y salud principalmente, los cuales son de carácter Regional o Municipal, por lo que, aunque no prestan servicio directo a los habitantes de la zona, generan un impacto significativo al atraer un número importante de población flotante. ver **Figura 12**.

### Educación

El área de estudio cuenta con número significativo de equipamientos, tanto de carácter gubernamental como privado, de educación y salud principalmente, los cuales son de carácter Regional o Municipal, por lo que, aunque no prestan servicio directo a los habitantes de la zona, generan un impacto significativo al atraer un número importante de población flotante.

Los equipamientos de carácter educativo atienden actualmente a una demanda mayor que la demanda establecida por las normas de SEDESOL, generando superávit de establecimientos educativos en la zona.

La oferta educativa en la zona de influencia, sin duda puede atender la demanda de nueva población residente a la zona.

Los establecimientos educativos en la colonia Polanco IV Sección, como la Universidad Mexicana, el Hospital Ángeles Santa Mónica, Teatro Angela Peralta ubicado dentro del Parque Lincoln, principalmente, atienden tanto a los residentes como a habitantes de otras colonias aledañas.

### **Salud**

El área de estudio no cuenta con equipamiento de carácter público, los servicios médicos son de carácter privado, siendo el más cercano el “Hospital Ángeles Santa Mónica” localizado sobre calle Temístocles entre Av. Homero y Av. Horacio, existiendo así un déficit de instituciones de cobertura básica o local de carácter público, no obstante, se cuenta con clínicas y consultorios de servicio privado.

### **Cultura**

Los pocos espacios que otorgan servicios de tipo cultural y recreativo a la población en la colonia a excepción del teatro Angela Peralta ubicado dentro del Parque Lincoln, son instituciones de carácter privado, y dentro de la zona de estudio son casi nulos. Los habitantes de la zona tienen que acudir a equipamientos ubicados en colonias cercanas, principalmente en Santa Fe y en la alcaldía Cuauhtémoc.

### **Recreación y Deportes**

En este sentido se cuenta con los espacios de recreación, espacios abiertos y áreas verdes de carácter público, que no se encuentran configurados como parques, sin embargo, se cuenta con varias áreas naturales que se han conservado como jardín público como es su cercanía al Bosque de Chapultepec, toda vez que de origen colinda la colonia, por otro lado se tienen los parques originales de la



conformación que dio origen a la colonia Polanco, y en la cual se consideró la construcción de espacios destinados a la recreación.

El parque Lincoln y el parque América, son los únicos espacios públicos que cuentan con áreas de esparcimiento recreativo, aún y cuando en la colonia existen diversas áreas verdes, sobre todo en su cercanía con la Av. Paseo de la Reforma. En relación al deporte se cuenta con ellos, pero de carácter particular como el Deportivo Chapultepec y el Deportivo Mundet.



**Figura 12:** Equipamientos Urbanos en la Zona de Influencia.  
**Fuente:** Elaboración Propia abril 2022.

### Comercio y Abasto

En la zona de estudio no se cuenta con mercados públicos, son los minisúper, las tiendas de autoservicio de cadenas reconocidas, las que atienden esta demanda de los habitantes de la zona. Estos centros de abasto privados se presentan compartiendo espacios con comercios especializados, gimnasios, y demás giros que complementan al inmueble donde se ubican.

## **Administración Pública**

En la zona tienen sede equipamientos de tipo administrativo y de gobiernos extranjeros, generando complejos de oficinas y corporativos de organismos paraestatales, secretarías y demás dependencias gubernamentales, principalmente Embajadas y servicios complementarios a ciudadanos extranjeros, que, de forma puntual, no otorgan un servicio de primera mano para los residentes del área, pero si atraen gran número de personas las cuales requieren el uso de equipamientos y servicios en la zona de estudio.

A manera de síntesis, el área de estudio cuenta con complejos que prestan el servicio de oficinas, comercio especializado (restaurantes, gimnasios, tienda de ropa y artículos de uso personal en general) de medianas dimensiones, cuenta también con equipamientos de salud, principalmente clínicas y consultorios todos de carácter privado, esto genera que un gran porcentaje de los usos del suelo sean considerados equipamientos, aunque no representen un servicio de primera mano o directo para los residentes del área.

### **1.3 Análisis comparativo entre los usos de suelos actuales de la zona, y los determinados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.**

En los últimos 30 años el área en estudio ha modificado su uso de suelo y a partir del año 2005 su densidad de población apenas se ha recuperado llegando a los estándares que tenía en 1995, como se ha mencionado anteriormente era una zona de origen destinado al uso habitacional de baja densidad; sin embargo, la dinámica urbana ha modificado sustancialmente esta situación, debido principalmente a su estratégica localización.

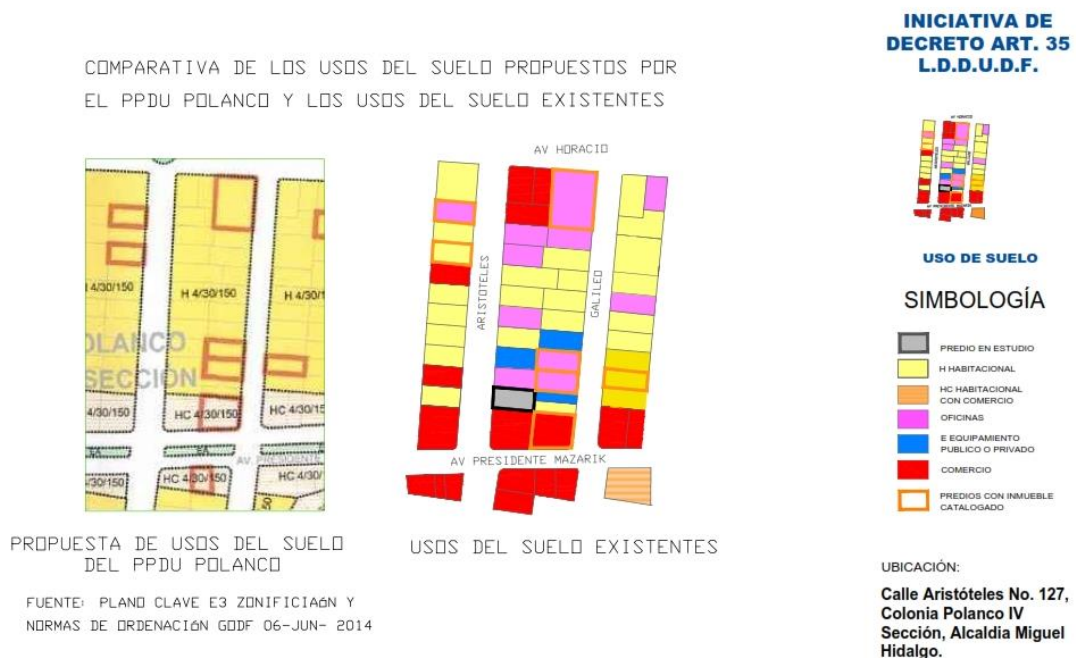
Los usos determinados por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México N° 1873 Tomo I de fecha 06 de junio de 2014, asigna las siguientes zonificaciones a la zona donde se localiza el predio de interés. ver **Figura 13**.



**Figura 13:** Zonificación según PDDU Polanco.  
**Fuente:** Elaboración Propia con base en el PPDU.

Los usos del suelo que aplican en la colonia Polanco IV Sección donde se localiza el predio de interés, son el H4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda 150 m<sup>2</sup> sin contar indivisos) y HC4/30/150 (Habitacional con Comercio, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda 150 m<sup>2</sup> sin contar indivisos), HM10/30/150 (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda 150 m<sup>2</sup> sin contar indivisos), HC 5/30/150 (Habitacional con Comercio, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda 150 m<sup>2</sup> sin contar indivisos), H12/30/150 (Habitacional con Comercio, 12 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda 150 m<sup>2</sup> sin contar indivisos), y HS30/30/150 (Habitacional con servicios, 30 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda 150 m<sup>2</sup> sin contar indivisos).

En esta zona los usos de suelo actuales y los propuestos por el Programa Parcial presentan significativas diferencias (ver **Figura 14.**), ya que en la actualidad existen predios con uso Mixto diferente a vivienda, en zonas propuestas como habitacionales, muchos de estos usos posiblemente surgieron antes de la aprobación del ZEDEC y que debido a las restricciones en materia de uso y de las diferentes normas de ordenación, así como por normas particulares que proponía este, no fueron suficientes para revertir e incentivar la inversión en vivienda por lo que permanecen estos usos. La nueva normatividad se está aplicando para la vivienda, pero de forma lenta.



**Figura 14:** comparativa de usos de Suelo Propuestos por el PPDU y existentes.  
**Fuente:** Elaboración Propia levantamiento abril 2022.

En esta zona los usos de suelos actuales y los dictaminados por el PDDU presentan significativas diferencias, principalmente en los predios colindantes al inmueble en estudio.

Como se puede apreciar en la imagen del levantamiento actual de usos del suelo, sobre la calle Aristóteles, de los 12 predios que conforman el paramento oriente donde se ubica el predio, de su uso original como vivienda solo quedan 3 inmuebles, que equivalen al 25%, el resto el 75% 09 predios ya se han construido o funcionan oficinas, comercios y equipamientos.

## **Conclusión**

Se puede decir que en los 30 años que ha tenido de aplicación la ZEDEC ahora Programa Parcial Polanco, debido principalmente a la consolidación de los usos mixtos no ha sufrido el cambio paulatino hacia una zona habitacional netamente, ante esto cabe destacar la situación especialmente de la calle donde se ubica el predio donde predomina el uso comercial y de oficinas y específicamente la situación del predio que nos ocupa, rodeado de usos diferentes a vivienda hace evidente que la zonificación propuesta por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de manera específica al predio, no sea congruente con la dinámica urbana actual que lo rodea y con el aprovechamiento de la estructura urbana existente en la zona.

## **RAZONAMIENTOS**

No obstante, los intentos por llevar a cabo un desarrollo urbano controlado, homogéneo y sustentable en la zona, la determinación del uso exclusivamente habitacional prohibiendo el uso del suelo para comercio y servicios al interior de la colonia, no impide ver problemáticas a detalle como lo es para el predio, en el que se solicita reconocer que por su ubicación en medio de locales comerciales y de servicio, cuenta con condiciones que no son atractivas para dedicarlo al uso habitacional. Adicionalmente, la colonia Polanco IV Sección se ha convertido en uno de las zonas comerciales y de servicios más importantes de la zona de aplicación del Programa Parcial Polanco, por lo que requiere dar sustento a las necesidades económicas y se requiere de servicios para atender a la población que atrae la zona por asuntos de negocios o culturales.

## **FACTORES ECONÓMICOS.**

Para estudiar las transformaciones económicas, es necesario realizar un análisis descriptivo de la evolución de la Población Económicamente Activa (PEA), así como los cambios en las actividades económicas y la relación de la Alcaldía Miguel Hidalgo con la Ciudad de México.

Las estimaciones del presente análisis están basadas en datos censales y, por lo tanto, los periodos que se manejan son 2000, 2010 y 2020 a fin de identificar los principales cambios en la dinámica económica en la zona y como se ven materializados en el ámbito físico espacial durante la última década. Así también, toda vez que el área de estudio abarca de forma parcial tres de las cinco AGEB'S que conforman el PPDU Polanco.

La poligonal de aplicación del Programa parcial Polanco cuenta con una superficie de 349.20 ha. y de acuerdo con el censo poblacional 2020 del INEGI, está conformada por once Áreas Geoestadísticas Básicas, también conocidas como AGEB, contando con una población total únicamente de 31,417 habitantes.

Para poder determinar los aspectos demográficos y socioeconómicos de la zona del Programa Parcial Polanco, la cual se encuentra integrada por 11 AGEBs, se recurrió a la fuente gubernamental INEGI, y a las AGEBs delimitadas por dicho Instituto. Se analizaron las AGEBs que se encuentran dentro del polígono de aplicación del mencionado Programa Parcial.

Demarcación	AGEB N°	Población Total	Población		PEA TOTAL	PEA	
			Femenina	Masculina		Femenina	Masculina
Polígono de aplicación del Programa Parcial Polanco	622	4,721	2,537	2,184	2,488	1,196	1,292
	637	3,488	1,872	1,616	1,913	907	1,006
	641	2,207	1,083	1,124	1,452	629	823
	656	3,967	2,040	1,927	2,603	1,219	1,384
	660	4,042	2,213	1,829	2,635	1,299	1,336
	675	2,612	1,412	1,200	1,748	860	888
	68A	2,198	1,220	978	1,393	682	711
	745	2,741	1,498	1,243	1,623	783	840
	779	1,328	663	665	444	233	211
	783	3,448	1,816	1,632	873	383	490
	75A	665	365	300	2,278	1,095	1,183
<b>TOTAL</b>	<b>31,417</b>	<b>16,719</b>	<b>14,698</b>	<b>19,450</b>	<b>9,286</b>	<b>10,164</b>	
<b>Miguel Hidalgo</b>		<b>414,470</b>	<b>219,003</b>	<b>195,467</b>	<b>244,498</b>	<b>128,123</b>	<b>116,375</b>
<b>Ciudad de México</b>		<b>9'209,944</b>	<b>4'807,591</b>	<b>4'402,353</b>	<b>7'915,499</b>	<b>3'747,969</b>	<b>4'167,530</b>

**Nota: Las AGEB que pertenecen a la colonia Polanco IV Sección, son la 0656 y la 0779, ambas casi en su totalidad**

*Tabla 1: Datos Población económicamente activa.  
Fuente: Elaboración Propia con base al último Censo 2010 INEGI.*

En cuanto a la Población Económicamente Activa (PEA) en la zona de estudio, la cual se define como “todas las personas de 12 y más años que en la semana de referencia realizaron algún tipo de actividad económica, o formaban parte de la población desocupada abierta.

La población económicamente activa (PEA) al interior del polígono de aplicación del Programa Parcial de desarrollo Urbano Polanco, para el año 2020, era de 19,450 habitantes. **ver Tabla 1.**

El porcentaje de participación económica en la Alcaldía en el año 2010 fue del 48.80%, mientras que para el 2020 pasó a ser del 68.09% (76.52% hombres y 60.73% mujeres); sin embargo, en la zona del Programa Parcial la participación económica es del 61.90% (69.15% de hombres y 55.54% mujeres).

Por otro lado, la zona aledaña al predio de estudio concentra unidades económicas de las cuales la mayoría pertenecen al sector gubernamental exterior, comercio y de servicios, lo que manifiesta el panorama de la transformación de las actividades productivas al interior del polígono.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco 2014 busca mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas, y de vivienda, señalando los siguientes objetivos:

- *Procurar lograr un balance armónico entre la función económica y la función habitacional de Polanco.*
- *Estudiar la conveniencia de peatonalizar parcialmente las vialidades de Polanco, para mejorar la integración de las áreas de comercio, servicios y vivienda.*
- *Evaluar acciones que mitiguen la magnitud del tránsito vehicular a través de Polanco, el cual satura su vialidad y genera riesgos para sus residentes y usuarios.*
- *Mantener la habitabilidad y a los habitantes como una condición necesaria de la permanencia de la rentabilidad inmobiliaria y comercial de Polanco.*

A continuación, se muestra una tabla comparativa de la PEA de la Alcaldía y en relación con la Ciudad de México. **ver Tabla 2.**

Año	2000		2010		2020	
	Población total	PEA total	Población total	PEA total	Población total	PEA total
Ciudad de México	8'605,239	6'674,674	8'851,080	7'052,240	9'209,944	5'099,957
Miguel Hidalgo	352,440	160,675	372,889	182,105	414,470	244,498
PPDDU Polanco	30,792	17,884	30,331	14,369	31,417	19,450

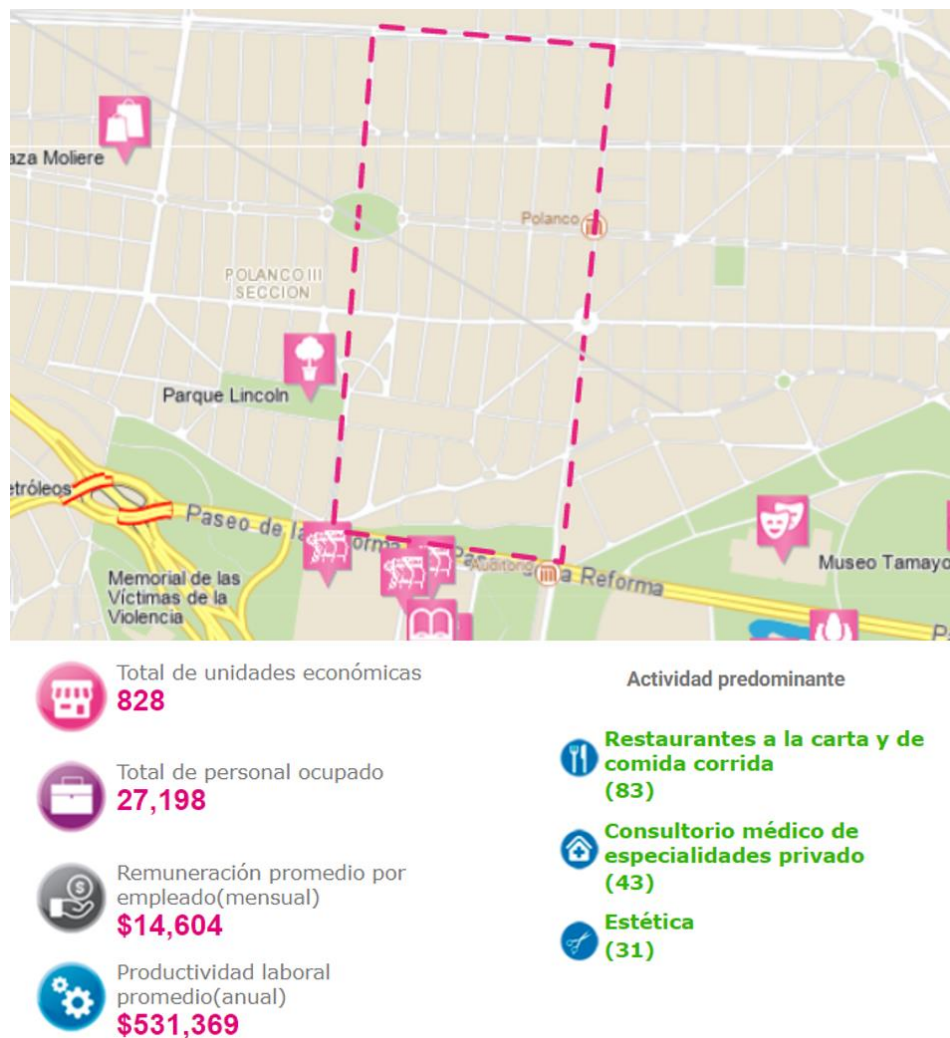
*Tabla 2: Datos históricos de Población económicamente activa.  
Fuente: Elaboración Propia con base a los Censos 2010 INEGI.*

Particularmente, la zona de estudio manifestó un crecimiento del 35% de su PEA en los últimos diez años, pasando de 14,369 a 19,450 personas. Dicho incremento porcentual se debe principalmente al envejecimiento de su población y a la migración de población en edad de trabajar. Del total de 19,450 personas consideradas como PEA dentro del polígono de aplicación del PPDU Polanco, 19,248 se encuentran ocupadas, lo que corresponde a un 98.96%.

En relación a las Unidades Económicas entendidas como “las entidades productoras de bienes y servicios”, y datos de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el número total en la Miguel Hidalgo para el año de 2014 fue de 20,156 mientras que el año 2019 fue de 23,013, teniendo un incremento de 2,857, equivalente a un 14% de unidades, similar al de la Ciudad de México que pasó de 415,481 a 427,959 muestra un aumento de 59,522 igualmente del 14% de unidades económicas. El ingreso mensual promedio de los habitantes de la colonia, es de casi \$40,000.00.

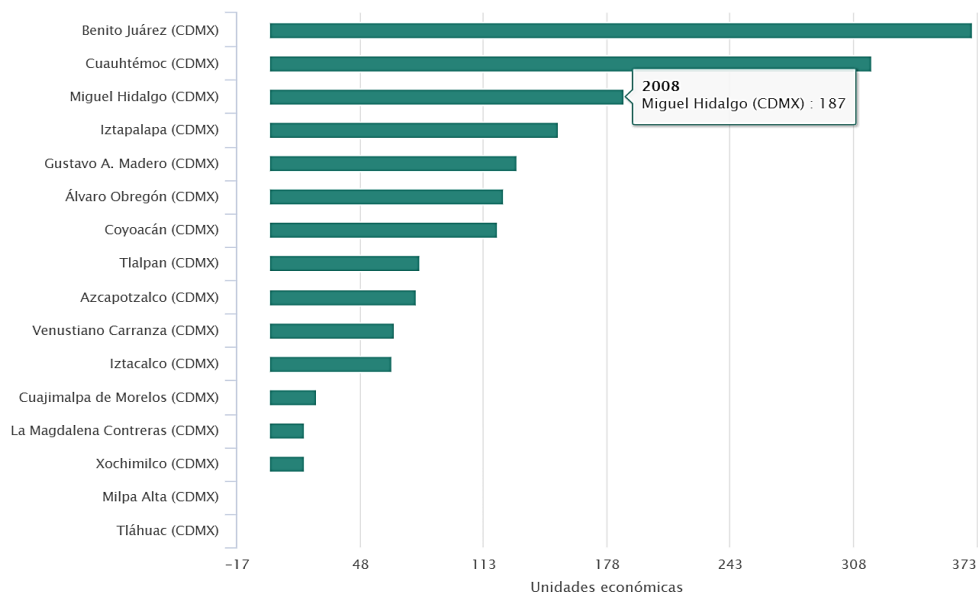
En la colonia Polanco IV Sección se registran 828 Unidades Económicas en operación, que en conjunto emplean alrededor de 27,198 personas, y la mayoría de estos establecimientos se dedican a restaurante, consultorio y estética.





**Figura 15:** Actividad económica 2020, en la colonia Polanco IV Sección.  
**Fuente:** Elaboración Propia con base a los Censos 2010 INEGI.

Con relación a lo anterior, la participación de la población residente de la Alcaldía se registra principalmente en las ramas de servicios inmobiliarios, servicios no gubernamentales, información de medios masivos y servicios profesionales, de forma especial los dedicados al sector terciario, siendo la industria de la construcción una de las de mayor crecimiento en la última década. Lo que ha posicionado a la Alcaldía Miguel Hidalgo como la tercera en la Ciudad de México con más unidades económicas dedicadas a la construcción, solo detrás de Benito Juárez y Cuauhtémoc.



**Gráfica 1: Unidades Económicas en el ramo de la Construcción para 2008.**  
**Fuente: México en Cifras, INEGI.**

## RAZONAMIENTO.

El desarrollo de las cinco colonias que conforman el Programa Parcial Polanco, área que a pesar de que originalmente fue de carácter habitacional unifamiliar, cuenta con infraestructura urbana suficiente que facilitó el desarrollo económico, de actividades en el sector servicios y comercio al por menor y continúa en proceso de transformación y adaptación, debido a que la zona al ser principalmente de actividades económicas en sectores comerciales, financieros y empresariales y de servicios comerciales especializados. El proyecto propuesto fomenta la construcción principalmente de actividades complementarias al uso del suelo habitacional, promoviendo que se permitan el comercio y los servicios básicos para los habitantes y la población itinerante de la zona.

En relación a los objetivos del PDDU para lograr un mejor equilibrio en los usos del suelo, es evidente el aumento de la población residente en la zona; sin embargo, el espacio planeado para atender la demanda de la población para nuevos servicios, que minimicen los desplazamientos, toda vez que el Programa Parcial únicamente cuenta con una pequeña zona destinada a Comercio básico y de especialidades como el centro y confluencia de la calle Virgilio, Oscar Wilde y

Julio Verne misma que se encuentra consolidada y con evidentes necesidades de modernización.

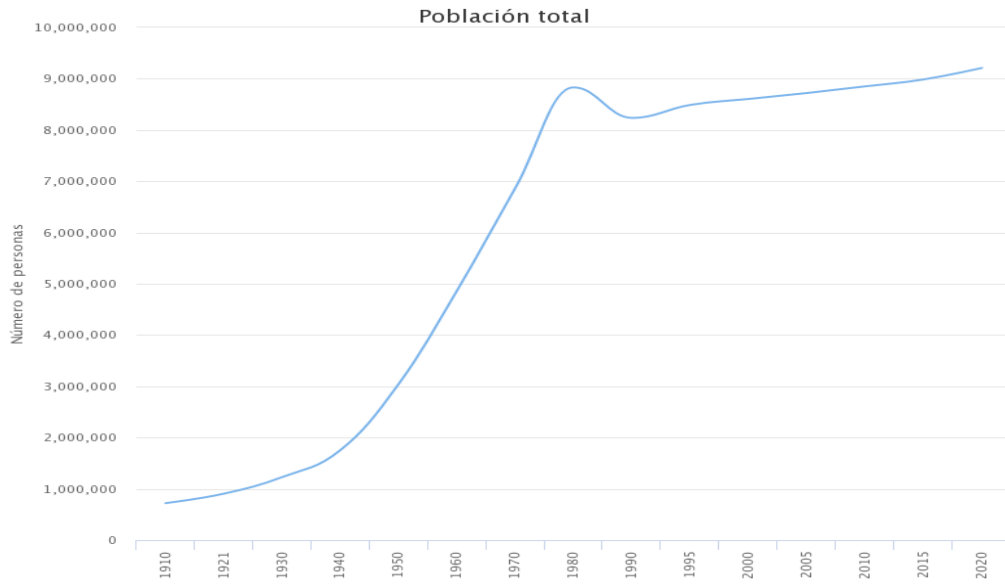
## **FACTORES DEMOGRÁFICOS Y SOCIALES**

En el presente apartado se presenta una revisión de la composición social dentro del área de estudio, junto con la relación que ésta presenta conforme al resto de la Alcaldía. Adicionalmente se presentan las variaciones que se han presentado en el territorio a lo largo de los últimos 10 años, para los temas de población, desarrollo, composición social, relación hombres-mujeres, densidad, marginación y educación.

A partir del año 1985 se presentó un despoblamiento de la Ciudad de México, esto derivado de los sismos del mes de septiembre, y a partir de 1995 y hasta el año 2020, el crecimiento poblacional de la Ciudad de México ha manifestado una tendencia a la recuperación de población, que muestra por un lado la retención de la población existente con un ligero incremento en el número de habitantes que puede explicarse por un desdoblamiento natural de la población que se originó en esos años, así también en la construcción de vivienda nueva por la sustitución por vivienda asociado al resultado de las políticas públicas propuestas por el Gobierno de la Ciudad de México, para el reciclamiento de suelo que incentivaron la construcción de vivienda, estimulando la captación de población.

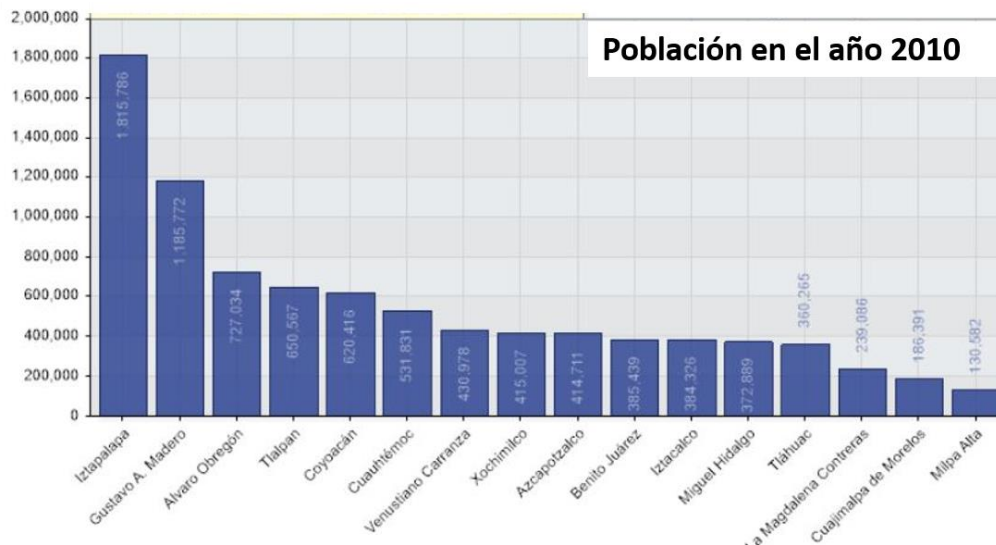
En la zona en comento, el decrecimiento de la población y de la demarcación presentaban cifras negativas entre la década de 1970 y hacia el año 2000; sin embargo, se ha tenido una paulatina recuperación de la población a partir del año 2005:

A partir del año 1995 y hasta el año 2020, el crecimiento poblacional de la Ciudad de México manifestó una tendencia a la recuperación de población, que muestra una retención de la población existente con un ligero incremento en el número de habitantes que puede explicarse, asociado al resultado de las políticas públicas propuestas por el Gobierno de la Ciudad de México, que incentivaron la construcción de vivienda en las entonces delegaciones centrales, estimulando la captación de población en esa área.

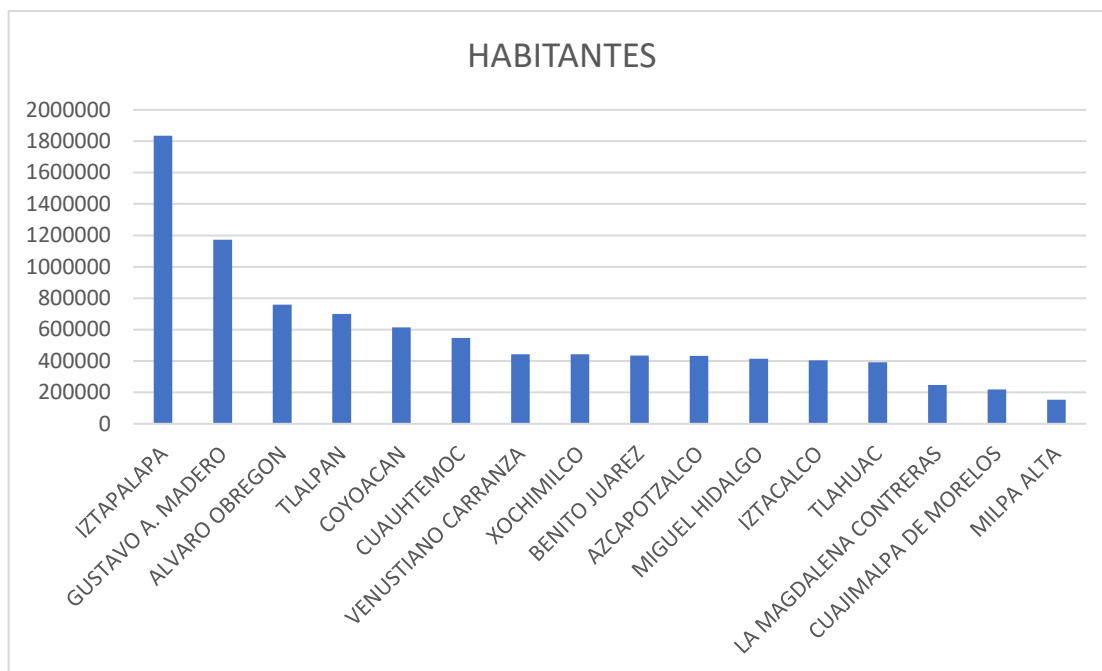


Gráfica 2: crecimiento de población en la Ciudad de México 1910-2020.  
Fuente: México en cifras, INEGI.

Según los datos del Censo 2010 del INEGI esta demarcación contaba con 372,889 habitantes, siendo únicamente el 4.21% con respecto al total de población de la Ciudad de México, y una densidad de 80 habitantes por hectárea. Diez años después, en el Censo 2020, presenta a esta demarcación como la onceava entidad más poblada de la Ciudad de México ya que para ese año contaba con 414,470 habitantes, un crecimiento bruto de 42,581 que es igual al 11%, y una densidad de población de 88.20 habitantes por hectárea. Ver Graficas 3 y 4.



Gráfica 3: Población por Alcaldías en la Ciudad de México 2010.  
Fuente: México en cifras, INEGI.



Gráfica 4:  **población por Alcaldías en la Ciudad de México 2020.**

*Fuente: México en cifras, INEGI.*

La población estimada para el año 2020 en el área de estudio fue de 31,417 habitantes, lo que representa casi el 7.58% de la población de la entonces alcaldía Miguel Hidalgo, con una población de 414,470 habitantes.

Entre el año 2000 y el 2005, el área de estudio perdió el 3.2% población. Desde el año 2005 a la fecha, se observa una tendencia positiva de crecimiento. Durante los 5 años de 2005 a 2010, la población se incrementó con una tasa anual promedio de 1.32%, sin embargo, de 2010 a 2020 tuvo un crecimiento del 3.5%.

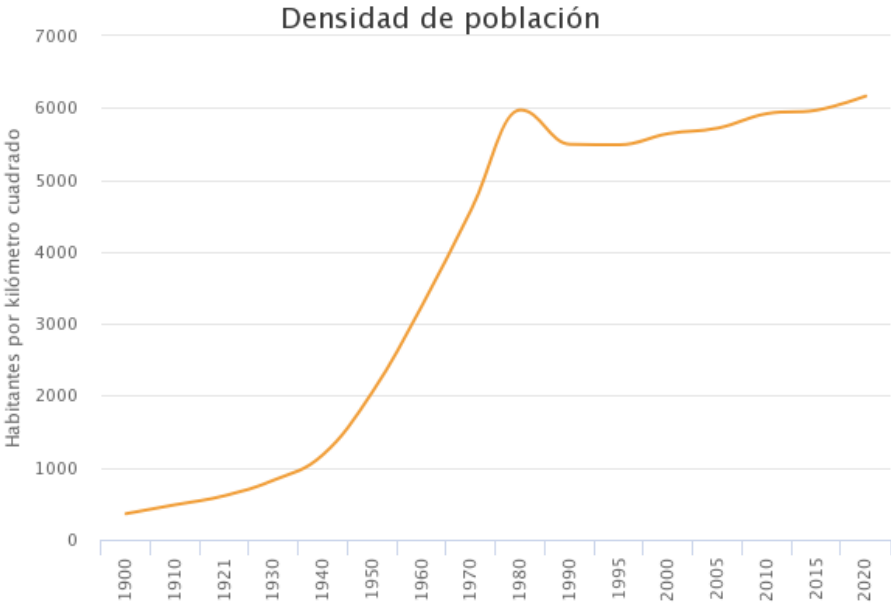
Esto es significativo, si se considera que el Programa Parcial reportaba el despoblamiento sostenido en la alcaldía, con una tasa media negativa de -1.32% para el periodo de 2000 a 2005. Estos valores negativos reflejados durante años se convirtieron en el tema de mayor relevancia para el desarrollo de instrumentos que fomentaran el desarrollo y la densificación de zonas despobladas, resultando en el impulso a los desarrollos inmobiliarios que han revertido las tendencias a partir del año 2000 teniendo un crecimiento importante durante la década 2010-2020.

La zona del programa Parcial Polanco cuenta con un total de 31,417 habitantes, representando el 7.58% del total de la Alcaldía, del total poblacional está

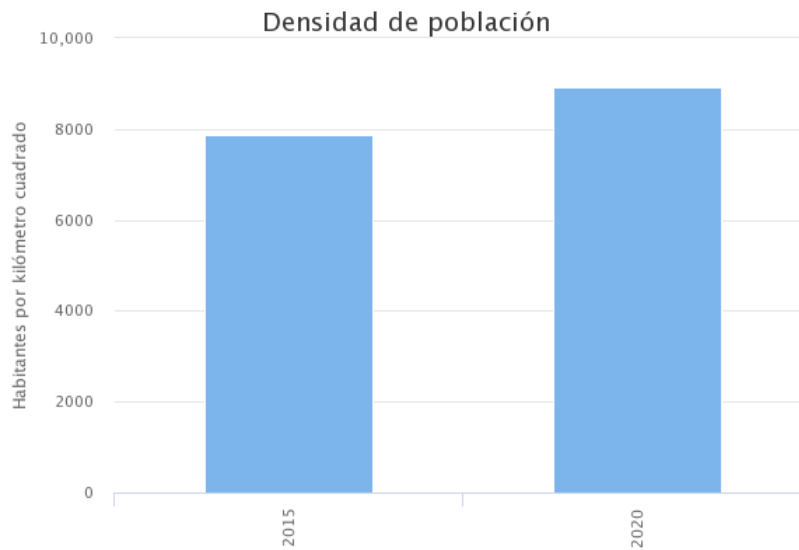
conformado por 16,719 mujeres (53%) y 14,689 hombres (47%), coincidiendo en porcentajes con los de la propia alcaldía.

Así mismo, la variación en la población en la última década ha sido prácticamente del 3%, ya que para 2010 se tenían 30,331 habitantes y para 2020 se tuvo un crecimiento de 1,086 habitantes en todo el conjunto, teniendo a esa fecha un total de 31,417 habitantes.

De acuerdo con el análisis basado en datos del INEGI, la densidad de población en el área de estudio es de 81.82 habitantes por ha., la cual es un poco menor que la densidad de la Alcaldía Miguel Hidalgo de 88.20 habitantes por ha. Esto se debe en gran parte a la normativa urbana vigente, además de que privilegiar el desarrollo de vivienda ha permitido la creciente concentración de unidades económicas.



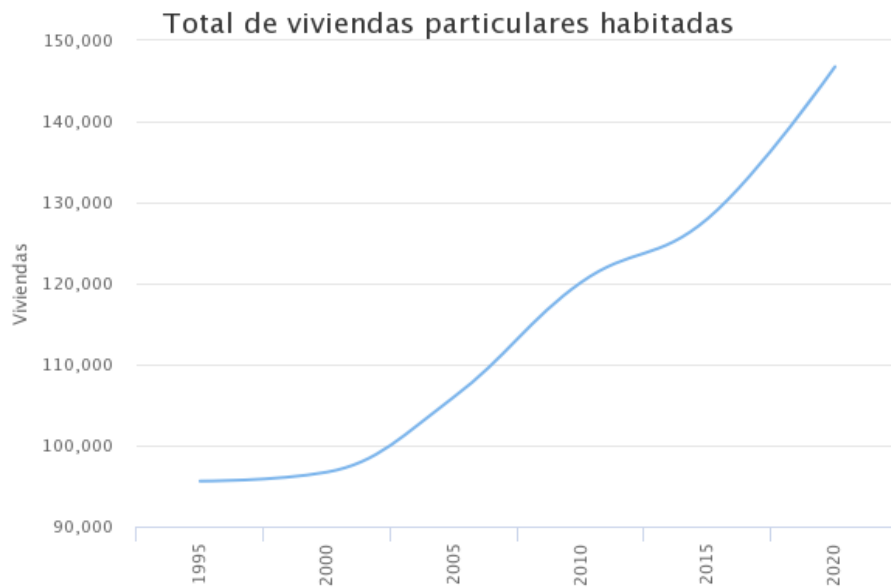
Gráfica 3: *Densidad de población en la Ciudad de México 1910-2020.*  
Fuente: México en cifras, INEGI.



Gráfica 4: *Densidad de población en la alcaldía Miguel Hidalgo-2020.*  
 Fuente: *México en cifras, INEGI.*

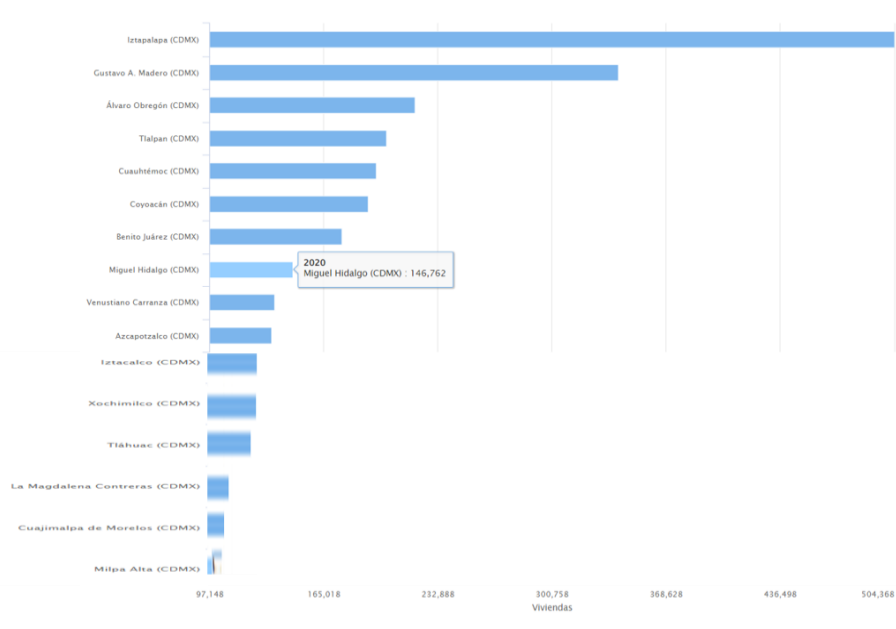
Estos cambios demográficos están relacionados directamente con los cambios de usos y las nuevas ofertas de vivienda en toda la Alcaldía, que a partir del año 2000 ha presentado una tendencia al alza, ya que para ese año se cuantificaban 214,649 viviendas en total, cantidad que para el año 2020 incrementó a 236,129, un 11% adicional en 10 años.

En datos proporcionados por la plataforma “*México en Cifras*” del INEGI se puede observar el retroceso de las tendencias de despoblamiento como consecuencia de la implementación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano a partir del año 2008. Así mismo, para el año 2020 la Alcaldía Miguel Hidalgo incremento el número de viviendas particulares habitadas, presentando el mayor crecimiento entre los años 2005 y 2010, para un total de 146,555 viviendas habitadas con 414,470 habitantes.



**Gráfica 5:** Viviendas particulares habitadas en la Alcaldía Miguel Hidalgo para 2020.  
**Fuente:** México en Cifras, INEGI.

No obstante, y a pesar de que Miguel Hidalgo al año 2020 es la Alcaldía con el mayor índice de nivel socioeconómico de la ciudad, en relación con las demás Alcaldías de la Ciudad de México aún se encuentra por debajo de las Alcaldías Cuauhtémoc y Benito Juárez, y solo por encima de Venustiano Carranza. Demarcaciones con las que conforma la Ciudad Central.



**Gráfica 6.** Comparativa de viviendas entre Alcaldías para el año 2020.



Fuente: México en Cifras, INEGI.

En la actualidad, la Ciudad de México presenta una ocupación del 91% de las viviendas existentes mientras que la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con una ocupación del 87%. Mientras tanto, la zona que conforman las cinco colonias de Polanco cuenta únicamente con una ocupación del 78%, como se muestra en la siguiente tabla.

Crecimiento de viviendas habitadas									
Año	PPDU Polanco			Miguel Hidalgo			Ciudad de México		
	Total	Total habitadas	%	Total	Total habitadas	%	Total	Total Habitadas	%
2020	16,741	13,040	78%	168,191	146,555	87%	3,036,239	2,756,319	91%

Tabla comparativa de viviendas habitadas 2020.

Fuente: México en cifras, INEGI.

## Razonamientos

El Envejecimiento de la población original provocaron un despoblamiento en la zona del Programa Parcial Polanco hacia mediados del siglo pasado, así también provocaron la proliferación de cambios de uso de casa habitación a “oficinas irregulares”, en virtud de que la dinámica urbana, para una nueva población más joven que la que fundó Polanco, a partir del Programa Parcial Polanco se ha tratado de impulsar un nuevo tipo de vivienda, acorde a las nuevas tecnologías y con menor número de habitantes por vivienda, con la consecuente instalación de servicios y comercios para atender la demanda de la nueva población.

El polígono de estudio presentó un crecimiento en su población de aproximadamente el 3.5%, siendo de alrededor de 1,086 personas, en comparación con el promedio de la alcaldía que es del 11%. Esto se dio de manera homogénea en la zona del PPDU Polanco, es decir es una zona que no presenta grandes cambios o áreas con redensificación, la vivienda en todo caso se sustituye por estructuras físicas más modernas, con un incremento mínimo en la densidad de vivienda.

En la actualidad en la zona del Programa Parcial si bien predomina la vivienda unifamiliar en grandes terrenos que para sus propietarios originales económicamente

resultan difíciles de sostener, como es el caso que nos ocupa, se lleva a cabo un proceso de sustitución de antiguas estructuras para proyectos de obra nueva con uso habitacional. Uno de los fenómenos que se presenta es el cambio de uso de suelo a oficinas y comercios, irregular con documentación falsificada y testimoniales falsos, y obtenido ilegalmente el cambio para que vendan la propiedad con "derechos adquiridos".

Por lo que la normatividad debe ser flexible para atender a las demandas y las necesidades del tipo de población, tanto residente como trabajadora en la zona, sin tener que frenar radicalmente el desarrollo inmobiliario, sino más bien regularlo a través de la correcta mezcla de usos de suelo y buscar otros instrumentos de regulación.

Así también, el contar con comercio para atender las demandas básicas de la población residente y flotante, coadyuvará a fomentar el incremento de la población económicamente activa de los habitantes de la zona.

## **FACTORES DE INFRAESTRUCTURA**

En este apartado se hará la identificación de las características más importantes del entorno urbano donde se ubica el predio, así como, las correspondientes a la capacidad de la red municipal para los servicios de agua y drenaje, la estructura vial y su morfología, la movilidad actual y futura esperada con su funcionamiento, el análisis de los usos de suelo del entorno inmediato al predio de estudio, así como la tipología e imagen que se encuentra en el área.

### **Movilidad**

El predio se encuentra muy bien vinculado a vialidades primarias y secundarias que integran la red vial de la Ciudad de México, por lo que cuenta con una amplia conectividad que lo comunica con cualquier parte de la Zona Metropolitana del Valle de México.

El área de estudio se encuentra emplazada en una de las zonas que históricamente han contado con una buena infraestructura vial, debido a que desde

sus comienzos la colonia Polanco se desarrolló en torno a la clase acomodada de principios del siglo pasado y, en consecuencia, su planeación tuvo consideraciones con las nuevas maneras de moverse para la época, como lo fueron los automóviles.

En la actualidad, se han presentado cambios significativos en la manera en que se realizan los viajes dentro y fuera de esta colonia, por lo que se cuenta con infraestructura de calidad y con elevados parámetros de seguridad para beneficio de los usuarios de la vía pública. La zona presenta intervenciones recientes en materia de mantenimiento a la infraestructura vial para los diferentes usuarios; ya sean peatones, ciclistas o automovilistas.

En general esta zona presenta muy buenas condiciones en la infraestructura vial derivado de las recientes intervenciones, por lo que todas las vialidades presentan buen estado en las superficies de rodamientos, no se encontraron indicios de baches o cuarteaduras en el asfalto ni en el concreto hidráulico, todas las vialidades cuentan con balizamiento y señalética vertical adecuada y con libre visibilidad, la vegetación no es un factor obstrucción para las visuales. En materia ciclista existen vías con elementos de confinamiento y el correcto balizamiento conforme a los lineamientos emitidos por la autoridad competente, como es el caso de Avenida Horacio. Para las vialidades que cuentan con carriles de prioridad ciclista como Avenida Presidente Masaryk, se cuenta con el balizamiento de pictogramas que señalan esta condición de la vía.

No se identificó gran oferta de transporte público en la poligonal de estudio, a excepción de las variantes B y D de la Ruta 13 del Servicio de Transportes Concesionado cuyo recorrido comienza en Anillo Periférico y termina en metro Chapultepec y metro Sevilla, respectivamente.

El principal modo de transporte que alimenta la zona es el Sistema de Transporte Colectivo Metro. Aquí se ubica la estación Polanco de la línea 9 de este sistema, lo que genera una muy buena conectividad con el resto de la ciudad mediante un servicio de transporte que cuenta con un derecho de vía de tipo "A", completamente independiente del resto de los modos de transporte.

También se concluye que esta zona cuenta con una oferta regular del servicio de renta de bicicletas ECOBICI ya que en las 14 manzanas estudiadas se identificaron al menos cuatro estaciones de anclaje de bicicletas, sin embargo, en las inmediaciones de la zona de estudio existen por lo menos cinco estaciones adicionales. Tras analizar la estructura de movilidad urbana en la zona de estudio, desde los componentes físicos, así como una caracterización del estado actual de la movilidad, permite generar conclusiones y recomendaciones para el correcto funcionamiento vial alrededor del predio Aristóteles No. 127 en la colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

En primera instancia, podemos concluir que la zona se encuentra abastecida en cuanto a componentes físicos que garantizan la seguridad vial de los usuarios, tanto aquellos que van sobre el arroyo vehicular como de peatones y ciclistas. Ya que como se abordó en el apartado correspondiente del presente Estudio, todas las esquinas de la colonia tienen una intervención entorno a diseño vial de carácter peatonal, dotando de bolardos de protección, esquinas con radios de giro cortos, así como pasos a nivel mediante reductores de velocidad. Por otro lado, las actividades comerciales de la zona favorecen a que la banqueta sea dinámica, ofreciendo a su vez lugares de estancia, sombras y niveles de construcción que no se alejan del usuario a nivel de calle. Esta vida urbana a nivel de banqueta se da principalmente sobre Av. Masaryk, ya que calles como Av. Horacio presentan un alto flujo peatonal, pero este responde a los accesos y salidas peatonales de Metro Polanco y así como al paso de los transportes alimentadores de este sistema que circulan; como taxis y camiones, que circulan por la intersección con Aristóteles.

Respecto a este sistema de características físicas y operativas de la red vial de la zona, queda plasmado en el análisis correspondiente, que el área de estudio cuenta con vialidades, tanto primarias como secundarias, que favorecen al pronto desplazamiento de los distintos flujos que circulan por Polanco. Es de resaltar su excepcional ubicación a nivel regional, ya que las arterias principales que la rodean conectan con prácticamente cualquier parte de la ciudad. Y no solo a nivel macro, sino al interior de las calles, el diseño urbano ha sido aplicado pensando a una escala peatonal, dotando de elementos en el espacio público que favorecen no solo a los

locales, sino también a los altos flujos peatonales correspondientes a oficinas y centro de trabajo.

Con base en los resultados obtenidos en los aforos vehiculares, ciclistas y peatonales, así como en la medición de colas y el análisis de movilidad elaborado a partir del levantamiento fotográfico, **es posible determinar que la entrada en operación del proyecto tendrá poco impacto en el tramo vial de estudio, debido a que el principal determinante de las condiciones de movilidad es el estacionamiento en vía** que da servicio al gran número de establecimientos comerciales y de servicios que se encuentran en las inmediaciones de Aristóteles No. 127.

### **Agua y Drenaje.**

Esta zona cuenta con una de las mejores redes de infraestructura hidráulica de la Ciudad de México, por lo que se le brinda constante abastecimiento ya que la cobertura de este sistema se encuentra centralizada

### **Agua Potable.**

Por lo que se puede establecer, que de acuerdo con la capacidad de ocupantes tendrá el proyecto, se requerirán ciertos volúmenes de agua potable para el desarrollo de sus actividades que, conforme a los estudios realizados, será de 200 litros diarios.

De acuerdo a los planos de catastro del Sistema de Aguas de la Ciudad de México la zona de estudio es abastecida por una línea de 10 cm. (4") sobre la Calle Aristóteles, continuando por la Avenida Horacio la cual se conecta a una línea de agua potable con un diámetro de 15 cm., ubicada sobre las calles Arquímedes y Avenida Horacio

El impacto del proyecto sobre la capacidad de la línea actual es de apenas 0.25%, lo que no será un valor porcentual significativo para la capacidad de conducción de las tuberías existentes. Con estos valores no se altera o desequilibra el sistema de distribución existente en la zona.

En este inmueble se deberán instalar para todos los servicios que utilicen agua potable, muebles sanitarios con sistema ahorrador para el bajo consumo de agua.

Con el objeto de hacer más racional el consumo de agua, se instalaron aparatos ahorradores, en los casos y con las características siguientes:

- a) La instalación de inodoros deberá ser de los que incorporen en su funcionamiento, la menor cantidad de agua por descarga (6 litros/descarga).
- b) Las regaderas para baño y las llaves de lavabo deberán contar con sistemas que ahorren el consumo de agua.
- c) Se deberá contar con aparato medidor, así como drenajes separados, uno para aguas residuales y otro para grises o pluviales.

Uno de los beneficios del desarrollo de este tipo de proyectos, es el incremento en el pago por consumo de agua, al cambiar de uso habitacional a no habitacional. Por lo que la inversión en estos desarrollos se traduce en un beneficio directo a su entorno, renovando la infraestructura necesaria para mejorar los servicios básicos como agua y drenaje, siendo la única forma práctica de renovar la infraestructura en la zona.

### **Drenaje.**

Con apoyo de los planos de drenaje existentes en la zona de estudio de los cuales, se observa que no se cuenta con red de drenaje por lo que se tendrá que utilizar una planta de tratamiento, que cumpla con la Norma para poder infiltrar el agua ya tratada de desechos.

De acuerdo a la descripción, el cálculo y el análisis presentado y en base a la descripción del funcionamiento de drenaje existente en la zona de estudio, se tendrá volumen mínimo a descargar dentro de la red existente en la zona, por lo que es poco probable provocar afectación de las descargas actuales.

Con el objeto de minimizar el posible impacto a la red de drenaje municipal, se tomarán las siguientes medidas de mitigación:

- a. No se descargará permanentemente el agua pluvial a la red existente, debido a que se construirá dentro del inmueble un tanque de tormentas para la regulación y aprovechamiento del agua de lluvia en usos que no requieran que la calidad del agua sea potable.
- b. Este volumen de agua de lluvia se regulará internamente utilizándola en WC's, el lavado de autos, lo que apoyará para tener un ahorro considerable de agua potable, el cual de acuerdo con el análisis realizado se tendrá un volumen de captación de agua pluvial de 20.80m<sup>3</sup>, el cual se reutilizará en los inodoros y lavado de autos de todo el inmueble dando un volumen de 0.27 m<sup>3</sup>/día, lo que nos da un porcentaje de ahorro del agua potable del 9.64%.

#### **Energía eléctrica.**

En caso de carencia del suministro de energía eléctrica se provoca a la irregularidad en la contratación por generar tomas clandestinas que representan un riesgo, por la precariedad de los materiales con los que se instalan. Estas instalaciones provisionales, generalmente coinciden con las zonas donde hay irregularidad en la tenencia de la tierra, situación que no es la del predio.

Para el año 2020, de acuerdo al último Censo de Población y Vivienda del INEGI, el cien por ciento de las viviendas y de los inmuebles de uso no habitacional de las cinco Secciones de la colonia Polanco, cuentan con el servicio de energía eléctrica. Así también, cabe señalar, que el inmueble anteriormente ya contaba con el servicio de energía eléctrica, por lo que no genera una nueva demanda de dicho servicio, si no únicamente una actualización del mismo.

El ahorro y uso racional de la energía es un tema de actualidad y de vital importancia para los desarrollos inmobiliarios actuales, por lo que es fundamental tenerlo en cuenta en el diseño de las instalaciones del edificio en cuestión.

Actualmente existen alternativas que han sido aplicadas en el diseño de edificios a través del uso de materiales y sistemas que resultaron en ahorros importantes en el consumo de energía.

En todos los locales del inmueble; tanto interiores como exteriores se han sustituido las antiguas luminarias incandescentes por ahorradoras de bajo consumo, como lámparas fluorescentes lineales y fluorescentes compactas, así como tipo leds, focos ahorradores, que ofrecen buenos niveles de alumbrado y bajos consumos energéticos, que cumplen con la Norma NOM-017-Ener

Se ha instalado un sistema de recolección de energía mediante paneles solares, que se utiliza en el calentamiento de agua.



*Figura 16. Paneles solares instalados en azotea del inmueble en estudio.  
Elaboración propia.*

La instalación de acabados con materiales con colores claros y cancelería con grandes claros de vidrio, permiten aprovechar la luz natural al máximo, reduciendo el consumo de energía eléctrica. Asimismo, la ventilación e iluminación de los servicios sanitarios se realiza por medios naturales, ahorrando consumo eléctrico.

Se instalaron sensores de presencia para el control de los ciclos de encendido y apagado de los equipos de iluminación en las áreas exteriores del inmueble, proporcionando un uso racional de la energía al operar solo al detectar presencia de personas o vehículos en las zonas a controlar.



Sensores de luz de día, estos activan la iluminación dependiendo de la cantidad de luz natural que entre al edificio, es decir, a medida que se oscurece, los sensores detectan el nivel de luz y cuando es necesario encienden las luces artificiales, para mantener los niveles de iluminación constantes. Así mismo, estos dos tipos de sensores se pueden mezclar para tener un sistema de ahorro de energía eléctrica más precisa, todos estos controles pueden ser monitoreados por un tablero central de alumbrado donde se tiene el control total del alumbrado del edificio.

Se considera que con estos sistemas se tendrá un ahorro del 35%.

### **Estructura vial.**

Las vialidades públicas intraurbanas tienen diferentes niveles de jerarquización en su estructura y responden principalmente a la función de la vía, a su sección transversal, a su sección longitudinal, al volumen de tránsito que atienden y a su continuidad longitudinal. De acuerdo con estos criterios de jerarquización se presenta a continuación la clasificación vial para las vialidades de mayor relevancia dentro del área de influencia de la zona del proyecto, las vialidades primarias se ubican a más del predio y debido a la traza ortogonal permiten junto con las vialidades secundarias, múltiples alternativas de acceso y salida.

La zona de Polanco cuenta con una traza reticular con manzanas orientadas en el eje norte-sur, lo que genera un mayor número de vialidades de carácter local en este sentido ya que las dimensiones de los frentes de manzana al norte y sur cuentan con menores dimensiones. Las vialidades primarias de la zona están orientadas de manera perpendicular a las vías secundarias, en sentido oriente-poniente, generando una mayor jerarquía y mayores opciones de movilidad en esta orientación.

Existen pocas calles diagonales y estas tienen un sentido mayormente enfocado al diseño y no a la funcionalidad, por lo que no llegan a presentar una opción relevante para los desplazamientos que pretenden realizarse de extremo a extremo cualquier sección de la zona de Polanco. Cabe resaltar que no existen muchas opciones que puedan soportar grandes flujos vehiculares si se pretende transitar de sur a norte o viceversa, puesto que no existen vialidades primarias que tengan esta función.

La zona donde se ubica el predio en estudio cuenta con la infraestructura vial y señalamiento de acuerdo con la normatividad por ello cuenta con los señalamientos y dispositivos para el control de tránsito que indican los Manuales.

### **Morfología.**

La forma de las calles y vialidades de la zona de estudio se configuraron desde su trazo inicial con el origen de la colonia Polanco, desde mediados del siglo pasado.

Al oriente se ubica la Calz. Gral. Mariano Escobedo, la cual conecta desde Circuito Interior al sur con Av. Ejército Nacional Mexicano, Av. Thiers y más al norte con Av. Marina Nacional y Calz. México Tacuba. Al norte una de las avenidas con mayor jerarquía vial es Av. Ejército Nacional Mexicano, la cual conecta esta zona con Circuito Interior al oriente y Anillo Periférico al poniente. Al sur se ubica Av. Paseo de la Reforma, una de las vialidades más importantes de la Ciudad de México y que funciona como eje estructurador de la zona central de la ciudad, ya que puede conectar el poniente de la ciudad desde la zona de Santa Fe, hasta el norte rumbo a la Calz. De Guadalupe, atravesando las zonas de mayor importancia económica del país.

Al poniente la Av. Moliere es una de las pocas vialidades que sirven para desahogar los flujos que buscan cruzar la zona de Polanco de sur a norte y viceversa, antes de llegar al Anillo Periférico que, al ser una vía de acceso controlado, tiene una mayor capacidad de soporte del tránsito en ese sentido. Otra vialidad que funciona como potencial estructurado en ese sentido es la calle Arquímedes, aunque no forma parte de las vialidades primarias, es una de las que mayor volumen concentra en los desplazamientos que buscan atravesar la zona de Polanco de sur a norte.

### **Movilidad.**

Según datos de la Encuesta Origen Destino el modo de transporte que más se utiliza en la zona, es el automóvil particular, causando una intensa movilidad tanto vehicular tanto para realizar largos recorridos, como traslados, en el interior de la propia colonia.

No se identificó gran oferta de transporte público en la poligonal de estudio, a excepción de las variantes B y D de la Ruta 13 del Servicio de Transportes Concesionado cuyo recorrido comienza en Anillo Periférico y termina en metro Chapultepec y metro Sevilla, respectivamente.

El principal modo de transporte público que alimenta la zona es el Sistema de Transporte Colectivo Metro. Aquí se ubica la estación Polanco de la línea 9 de este sistema, lo que genera una muy buena conectividad con el resto de la ciudad mediante un servicio de transporte que cuenta con un derecho de vía de tipo “A”, completamente independiente del resto de los modos de transporte.

También se concluye que esta zona cuenta con una oferta regular del servicio de renta de bicicletas ECOBICI ya que en las 14 manzanas estudiadas se identificaron al menos cuatro estaciones de anclaje de bicicletas, sin embargo, en las inmediaciones de la zona de estudio existen por lo menos cinco estaciones adicionales.

La movilidad urbana en los dos últimos años se ha visto reducida drásticamente con las condiciones de salud que se están dando en todo el mundo, de lo cual la Ciudad de México, no es una excepción, que debido al virus conocido como COVID-19, las actividades están cambiando, ya que se están imponiendo restricciones a la movilidad en las Ciudades, por lo que se realiza el trabajo en casa, la educación y el comercio a distancia, lo que ha mermado los desplazamientos de las personas en las zonas urbanas, lo cual plantea una fuerte tendencia a prevalecer así de forma permanente.

Por otra parte, el Gobierno está haciendo esfuerzos para reducir el uso del automóvil individual, e incrementar otras posibilidades de transportarse lo cual, si persiste, también puede modificar a la baja la intensidad de vehículos particulares que a fin de cuentas son los que saturan las vialidades.

El polígono de estudio ofrece accesibilidad a los empleados y visitantes actuales de la zona, y en el futuro con el proyecto, para llegar y salir de forma cómoda. También cuenta con diversos modos de transporte, lo que le garantiza desplazamientos hacia cualquier parte de la zona urbana desde este punto en particular.

Tomando lo anterior como base, se deberá desincentivar el uso del automóvil particular, como lo hará este proyecto, al integrarlo al centro de barrio como un espacio de convivencia pública y que se ubican en una zona con buenos servicios.

### Uso de suelo.

El inmueble de estudio se encuentra ubicado sobre una vialidad que cuenta con una gran diversidad de actividades y usos, principalmente Comercio, Oficinas y Servicios, los cuales se categorizaron en el plano de situación actual como habitacional, comercial o servicios..

Dentro de esta zona de estudio se puede encontrar una gran diversidad de usos destinados principalmente a viviendas, comercio y servicios, estos últimos concentrados en corredores específicos como los son la Av. Presidente Masaryk, calle Emilio Castelar y en menor medida, calle Isaac Newton. La zona que conserva un mayor uso habitacional se encuentra sobre Avenida Horacio y las calles locales que convergen sobre ésta. En los últimos años se ha presenciado una transformación de las antiguas viviendas unifamiliares de la colonia, por viviendas en condominio y oficinas. *ver Figura 17.*

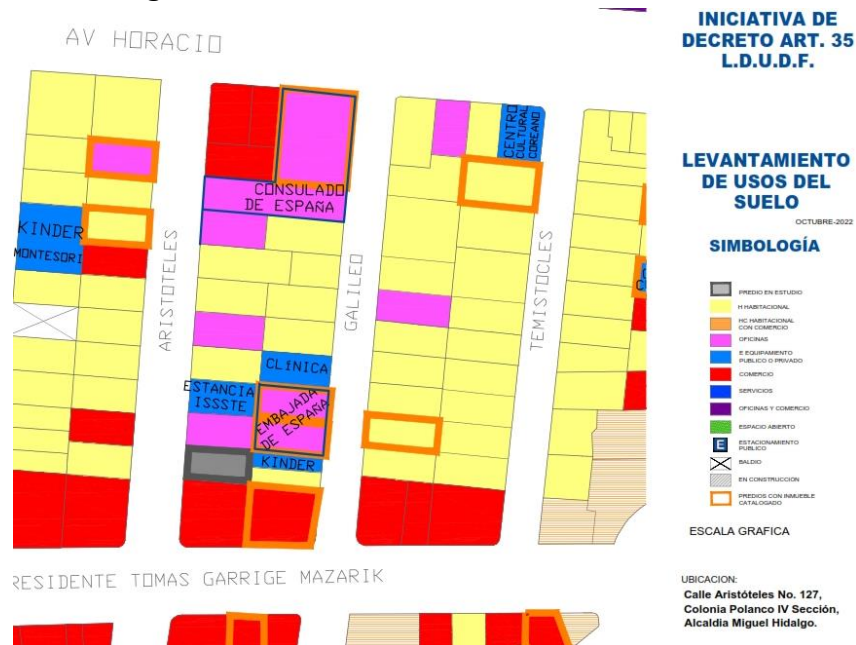


Figura 17: Plano de *Uso de Suelo actuales de los inmuebles aledaños al predio de estudio.* Elaboración propia.

*Fuente:* Levantamiento de Usos de Suelo.

## **Imagen Urbana.**

La colonia "Polanco" tomó su nombre de un río que cruzaba por lo que hoy es la avenida Campos Elíseos, el que a su vez lo recibió por honrar la memoria del jesuita español Juan Alfonso de Polanco, quien fuera secretario de Ignacio de Loyola y cuyos descendientes eran miembros del consejo de los reyes de España en el siglo XVIII y llegaron a México como funcionarios de la Corona.

Después de terminada la Revolución mexicana, con el crecimiento de la ciudad y la consecuente demanda de espacios urbanos, la compañía De La Lama y Basurto, fraccionadora que tenía su residencia en la actual colonia Nápoles y que habían dado origen a colonias como la Insurgentes San Borja en la zona de la colonia Del Valle, la colonia Hipódromo y las Lomas de Chapultepec, fraccionaron parte de los terrenos que pertenecían a la Hacienda de los Morales, precisamente los ubicados al norte del Bosque de Chapultepec, aprovechando la ampliación realizada al Paseo de la Reforma hacia el poniente de la capital. Ofreciendo en ese entonces una alternativa de vida sin los ajetreos diarios de la ciudad, pero en su momento cercana a la misma.

## **RAZONAMIENTOS**

La zona en la que se ubica la edificación forma parte de un área simbólica en el desarrollo urbano de la Ciudad de México, que cuenta con todos los servicios de infraestructura, como se demostró en este análisis.

En la actualidad el uso de vivienda unifamiliar que fue predominante en la vialidad sobre la que se ubica el predio, modifico su uso en un 75%, derivado de la influencia que ejerció la especulación derivada del despoblamiento sufrido a raíz de los sismos de 1985, y al alto costo del impuesto predial que prevalece en la zona, siendo incosteable e incómodo la permanencia de la vivienda unifamiliar.

Así también, el crecimiento poblacional de la colonia generó una mayor demanda para satisfacer sus requerimientos de compra de artículos de primera necesidad y de servicios básicos.

Por lo que la normatividad debe ser flexible para atender a las demandas y las necesidades en los cambios del modo de vida de la población tanto residente como trabajadora en la zona, sin tener que frenar radicalmente el desarrollo inmobiliario, sino más bien regularlo a través de la correcta mezcla de usos de suelo y buscar otros instrumentos de regulación.

Así también, el contar con comercio para atender las demandas básicas de la población residente y flotante, coadyuvará a fomentar el incremento de la población económicamente activa de los habitantes de la zona.

## **FACTORES DE RIESGO.**

Es necesario conocer el nivel de riesgo, el cual implica el cruce de la probabilidad de ocurrencia de la amenaza con el impacto que esta tendría en el inmueble motivo de estudio.

A partir de recorridos en campo, identificación del sitio y de información proveniente de documentos oficiales como el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, de alcaldías y estudios de vulnerabilidad, riesgo, peligro, aunados al análisis en sistema de información geográfica (SIG) para la elaboración de los Estudios de Riesgo, los cuales fueron tomados en el diseño del proyecto, tanto para su construcción como para su funcionamiento, con la información más reciente del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se estimaron los peligros, amenazas y vulnerabilidades del lugar de estudio.

El propósito es el diseño y activación de medidas preventivas y de respuesta ante escenarios de emergencia, que permitan garantizar la continuidad de las funciones sustantivas de la organización, salvaguardando la integridad física de las personas que concurren o trabajan en el inmueble, los inmuebles y los bienes. El objetivo es prevenir y preparar a la comunidad para responder de modo efectivo en su caso, a riesgos que pudieran generar una emergencia o desastre dentro del entorno.

La alcaldía Miguel Hidalgo está situada en una zona estratégica, al poniente de la capital, teniendo accesibilidad franca por todas y cada una de sus colindancias y dando conexión también a los municipios del Estado de México, esto cobra

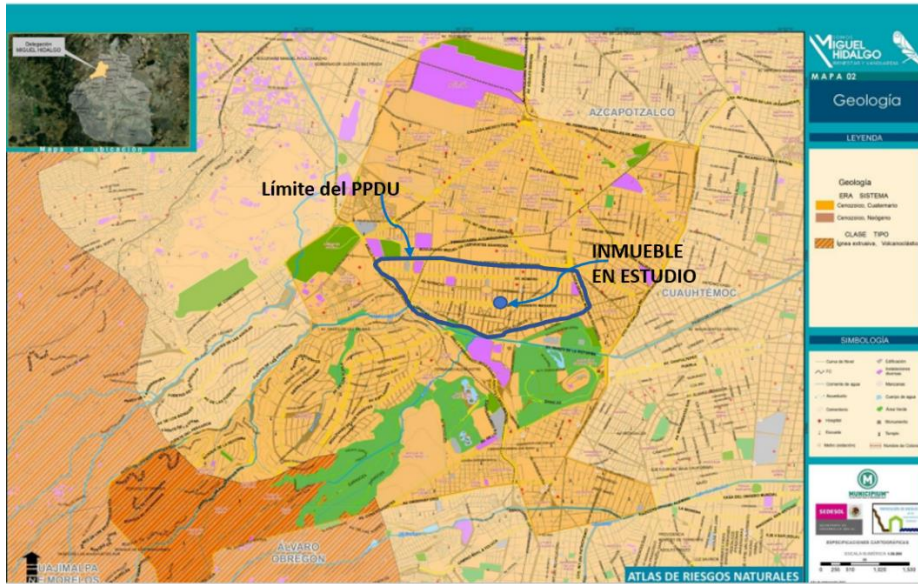
relevancia sabiendo que es una de las que capta más población flotante que labora en su territorio (un 62% del total de la planta laboral), de sus principales arterias primarias se pueden mencionar Anillo Periférico, Avenida Paseo de la Reforma, Av. Constituyentes y todas estas conectan, atraviesan y contactan a Miguel Hidalgo, no solo con las alcaldías aledañas, sino que dan salida hacia estados colindantes.

La alcaldía abarca parte de las elevaciones de la Sierra de las Cruces al suroeste dónde se ubican cañadas, lomas y mesetas, espacio donde se encuentran áreas residenciales importantes en la Ciudad de México, preferentemente en los límites con la alcaldía Cuajimalpa. En el otro extremo noreste, se ubican las zonas más bajas, con pendientes suaves, principalmente por Circuito Interior, y por último, el cerro más importante es el de Chapultepec, con una altitud de 2,260 msnm, que se localiza en la zona sur-centro de la alcaldía.

Su fisiografía es plana al este de Chapultepec, varía hacia el suroeste a un relieve ondulado representado por lomas y cañadas profundas con orientación suroeste-noreste, entre Marina Nacional y Calzada México-Tacuba, el terreno presenta una pendiente suave donde se encuentra la prominencia del Cerro de Chapultepec. La altitud más baja de la alcaldía es de 2,235 msnm hacia el este y de 2,600 msnm hacía el suroeste de la misma.

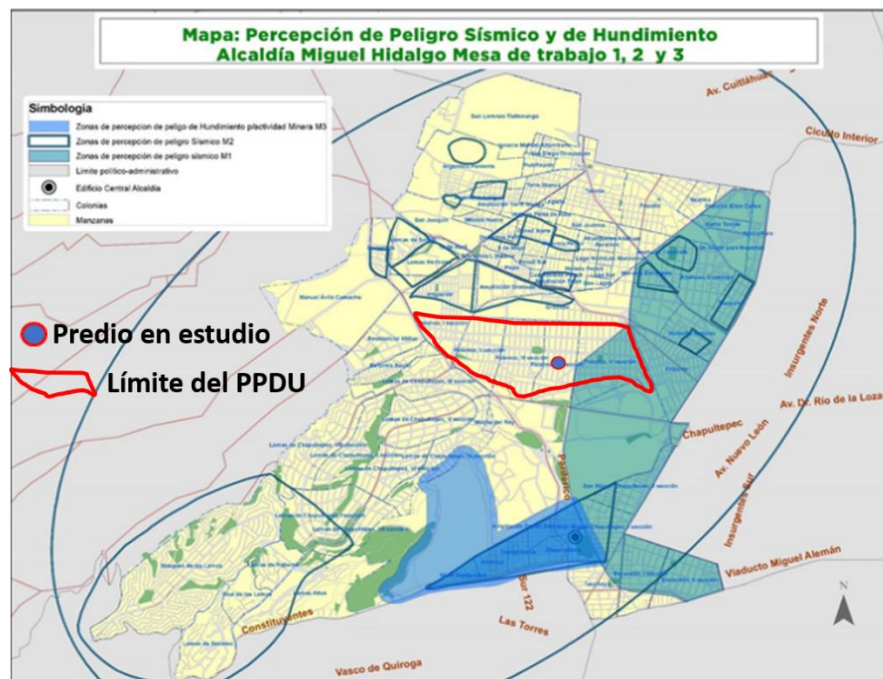
### **Riesgo de origen geológico.**

La geología de la alcaldía aflora en dos periodos diferentes de la era Cenozoica (hace 63 millones de años aproximadamente); el más reciente es el período Cuaternario, con afloramientos rocosos ígneos extrusivos, y el Cenozoico Neógeno que corresponden al sur de la delegación en sus límites con las alcaldías Cuajimalpa y Álvaro Obregón. La zona centro-norte abarca al Cenozoico Cuaternario y cubre el 75% de la alcaldía; se da una combinación de suelo aluvial y roca volcánica del tipo toba y cenizas. Precisamente en esta área se encuentra la zona del Programa Parcial Polanco.



**Mapa 2:** Geología de la Alcaldía Miguel Hidalgo.  
**Fuente:** Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, SGIRPC.

Para la Alcaldía Miguel Hidalgo, los fenómenos perturbadores de sismos y hundimientos por actividades mineras, son los que mayor peligro representan para su territorio. ver **Mapa 3**.



**Mapa 3.** Percepción de riesgo sísmico en la Alcaldía Miguel Hidalgo.  
**Fuente:** Atlas de Riesgos Naturales de Miguel Hidalgo, SGIRPC.



Por condiciones del subsuelo, el predio se encuentra en la Zona Tipo II (Transición), no obstante, las construcciones existentes en esta área, han sido construidas siguiendo las normas técnicas complementarias, siendo en su mayoría construidas a partir de los años 60, por lo que, al contar con mayores índices de seguridad estructural, disminuyen los factores de riesgo.

Cabe mencionar que los estándares de seguridad han evolucionado y se han actualizado con la intención de mitigar lo mayormente posible este tipo de exposiciones a eventos naturales, de la mano de los requerimientos establecidos por las diferentes dependencias especializadas en el tema.

### **Riesgo de origen hidrometeorológico.**

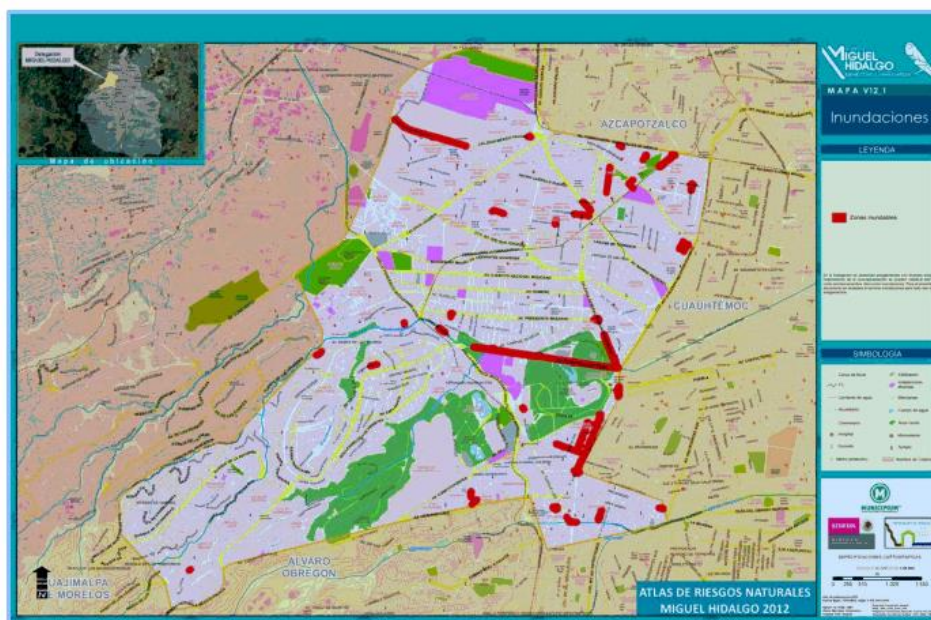
Miguel Hidalgo, tiene como corrientes principales los ríos La Piedad y Consulado, ambos pertenecientes a la subcuenca del lago de Texcoco-Zumpango y a la cuenca del río Moctezuma. Estos ríos se entubaron, actualmente sobre ellos pasan las vialidades del mismo nombre. Asimismo, los cuerpos de agua más importantes de la alcaldía corresponden a los lagos de Chapultepec (aunque estos son artificiales) y dos presas, una ubicada en el Panteón Civil de Dolores, y la otra en la barranca de Tecamachalco, que comparte con el Estado de México.

El nivel de cobertura de la red de drenaje es del 100 por ciento, formando el sistema de drenaje por una extensa red de colectores que cubre toda la alcaldía, los ríos y barrancas, así como los interceptores del Poniente y Centro Poniente, siendo la red primaria de drenaje la que capta y desaloja las descargas de aguas residuales de la red secundaria y de las pluviales que se generan en la delegación, a través de tuberías con diámetros mayores o iguales a 60 cm. En la tabla siguiente se presenta un resumen de la infraestructura más importante en la alcaldía.

Por otro lado, existen algunos colectores marginales, colocados en torno a cauces y ríos, éstos se ubican en el río Tecamachalco, Lomas de Bezares y Barranca de Castillo.

Aunque la cobertura del servicio de drenaje en la alcaldía Miguel Hidalgo es del cien por ciento; los problemas que se presentan son básicamente encharcamientos en el periodo de lluvias, provocado por diversas causas, como son: tuberías, que han rebasado su vida útil y que presentan fallas continuas o insuficiencia en su capacidad de desalojo por haberse diseñado para una determinada población de proyecto y finalmente por la sobre explotación del acuífero que ha ocasionado hundimientos del subsuelo y con ello dislocamiento en algunos tramos de los colectores y el funcionamiento en contra flujo de los mismos. Estos se presentan durante lluvias intensas. En general la delegación no presenta problemas graves para el desalojo de las aguas negras y pluviales, tratándose sobre todo de encharcamientos temporales en puntos definidos. Con el fin de subsanar algunos problemas de encharcamientos es necesario realizar trabajos de mantenimiento en las plantas de bombeo de aguas negras que existen en la alcaldía.

A partir del estudio, se concluye que la alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con una buena cobertura de drenaje urbano, lo que hace poco propensos los peligros de inundaciones o encharcamientos. No obstante, es necesario realizar acciones de planeación respecto al manejo de las corrientes superficiales y el control de sus avenidas, ya que actualmente sus presas, proyectadas originalmente para regular un buen volumen pluvial, actualmente se encuentra en estado de azolvamiento que requiere anualmente un desazolve importante. Ello, se debe al arrastre de sólidos en la parte alta de sus cuencas.



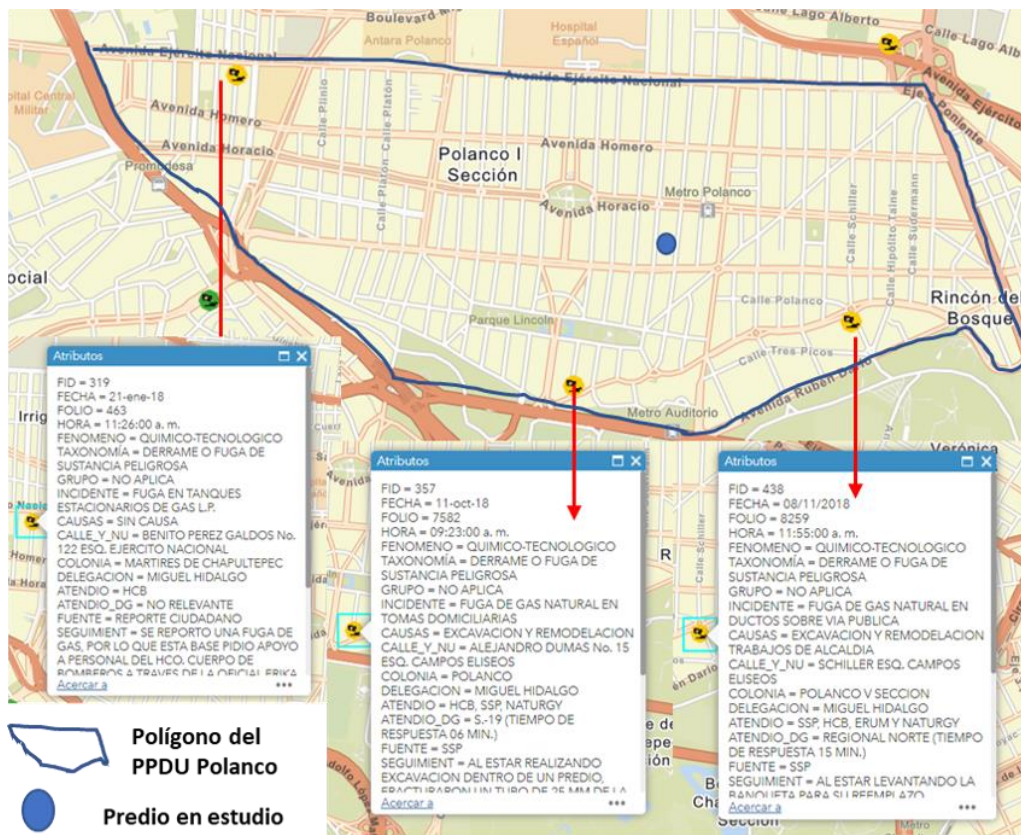
**Mapa 4.** Riesgo por inundaciones en la Alcaldía Miguel Hidalgo.  
**Fuente:** Atlas de Riesgos Naturales 2012 de Miguel Hidalgo, SGIRPC.

## Riesgo de origen químico

En la alcaldía Miguel Hidalgo, se ubican diversas empresas e industrias, que por sus actividades son consideradas altamente riesgosas, ya que representan para los habitantes un factor constante de peligro, al utilizar durante sus procesos de trabajo una gran variedad de productos químicos, los cuales, por su grado de toxicidad, en caso de liberarse, podrían presentar problemas serios.

Con base en la importancia que tienen, se determinan, entre otros, los siguientes riesgos: Incendio, Explosión, Fuga o Derrame de Sustancias Tóxicas y Peligrosas, Intoxicación y Radiación, los cuales se encuentran asociados a Zonas Industriales, Estaciones de Servicio (Gasolineras), Plantas de almacenamiento y de carburación de gas L. P., y ductos.

De acuerdo con el Registro Único de Situaciones de Emergencia (RUSE), durante los años 2017 y 2018 dentro de la zona del PPDU Polanco, se suscitaron únicamente 3 incidentes de origen química; siendo los tres por fuga de gas, una en tanque estacionario, otra en toma domiciliaria y la tercera en ducto en vía pública; sin embargo, ninguno de ellos se presentó dentro del área de influencia de 500 metros de radio alrededor del inmueble en estudio.



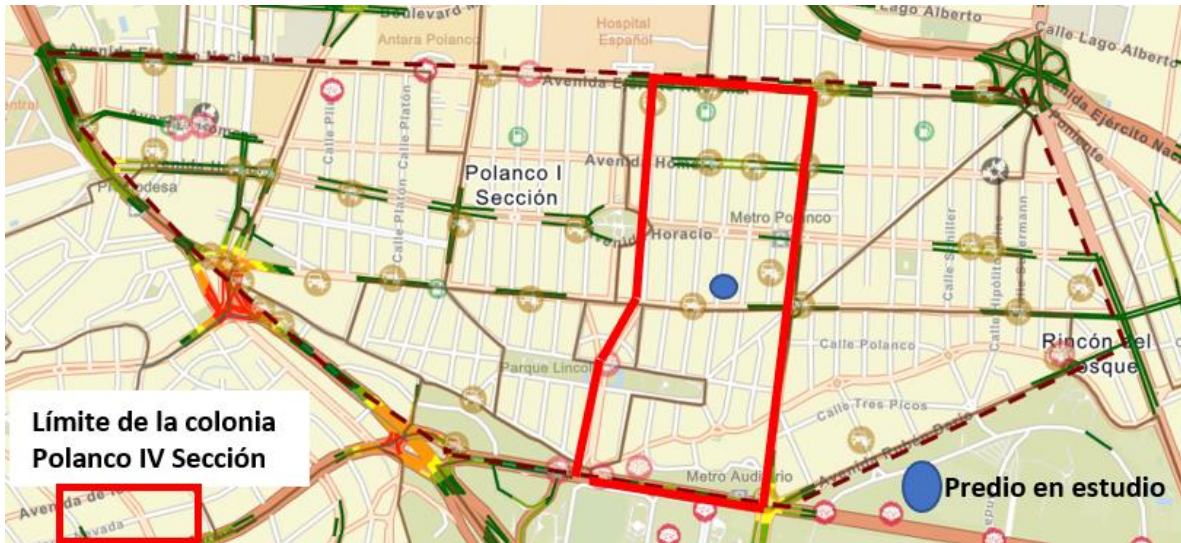
Mapa 5: Reporte de situaciones de emergencia de riesgo químico-tecnológico.  
Fuente: Fuente: Registro Único de Situaciones de Emergencia. Elaboración propia.

## Riesgo de origen socio organizativo.

Dentro de los factores más importantes de riesgo que presenta la zona de estudio, podemos encontrar principalmente los de tipo socio organizativo, ya que La Alcaldía Miguel Hidalgo presenta un nivel medio de fenómenos socio organizativos, número de incidencias en accidentes de tránsito, riñas o festividades; sin embargo, el predio de estudio no se encuentra de manera directa en las habituales zonas de festividades, ni padece el problema de autoconstrucción, que podrían traer consigo algún tipo de conflicto, por lo que no estaría expuesto a estas actividades.

La inseguridad en la zona se presenta es en grado muy bajo, se ve fomentada por la ausencia de actividades a ciertas horas, así como el deterioro de los espacios públicos y la falta de apropiación de los residentes.

Asimismo, de acuerdo con el Registro Único de Situaciones de Emergencia (RUSE), durante los años 2018 y 2021 dentro de la colonia Polanco IV Sección se suscitaron 10 incidentes con vehículos automotores, siendo únicamente uno de ellos reincidente en un sitio.



Mapa 6: Reporte de situaciones de accidentes de tránsito en el PPDU Polanco.  
Fuente: Registro Único de Situaciones de Emergencia. Elaboración propia.

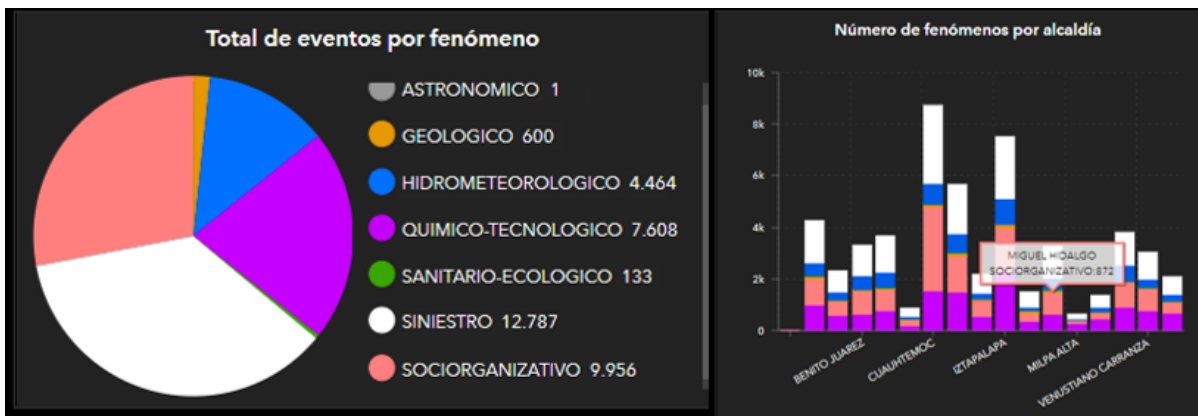


Figura 18: Reporte de situaciones de emergencia por Alcaldía.  
Fuente: Fuente: Registro Único de Situaciones de Emergencia. Elaboración propia.

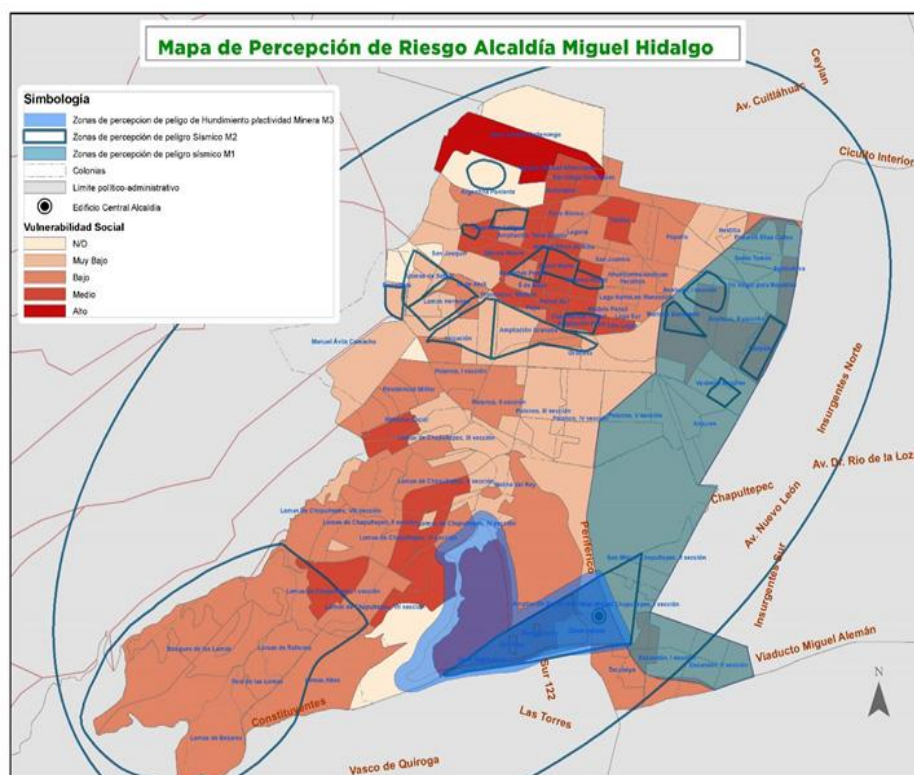
### Riesgos de origen sanitario-ecológico

Se considera como riesgo de origen sanitario-ecológico al agente perturbador que se genera por la acción patógena de agentes biológicos que afectan a la población, a los animales y al medio ambiente, causando su muerte o la alteración de su salud.

Las epidemias o plagas constituyen un desastre sanitario y en donde se incluye la contaminación del aire, suelo y alimentos, esto consiste en una enfermedad infecto-contagiosa debido a que se propaga hacia un gran número de personas en un periodo muy corto, cuando la epidemia alcanza grandes proporciones de contagios afectando a un país o más países se denomina pandemia. La OMS declara situación de emergencia de salud pública de importancia a Nivel Internacional.

Se han identificado 7 especies de coronavirus. La OMS caracteriza como Pandemia a la infección por SARS-COVI-2, y da el nombre oficial de COVID-19.

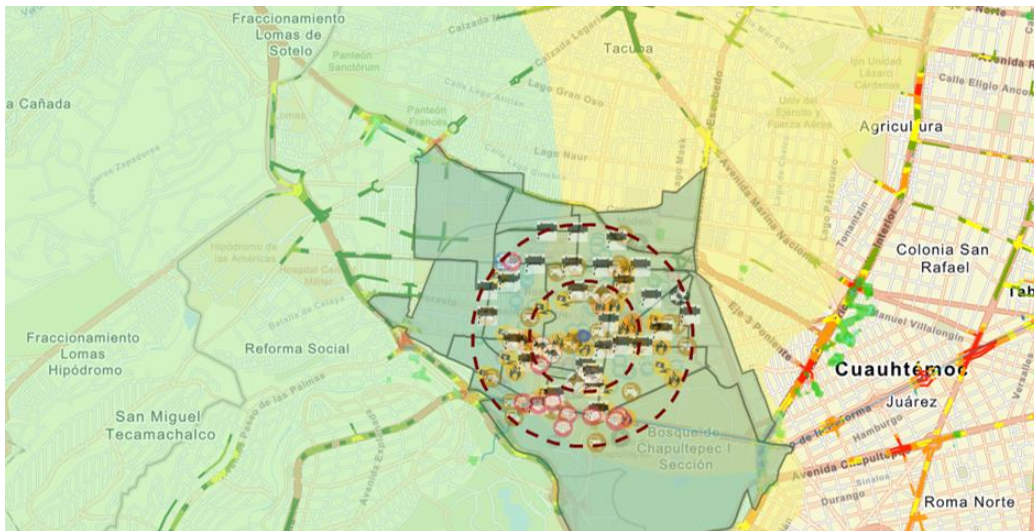
En síntesis, para la alcaldía Miguel Hidalgo a la fecha se cuenta con la información geográfica y social presentada en el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, en el cual se hace un análisis general de los cinco tipos de riesgos a los que se encuentra expuesta; Geológico, Hidrometeorológico, Químico Tecnológicos, Sanitario Ecológicos y Socio Organizativos. **Ver Mapa 7.**



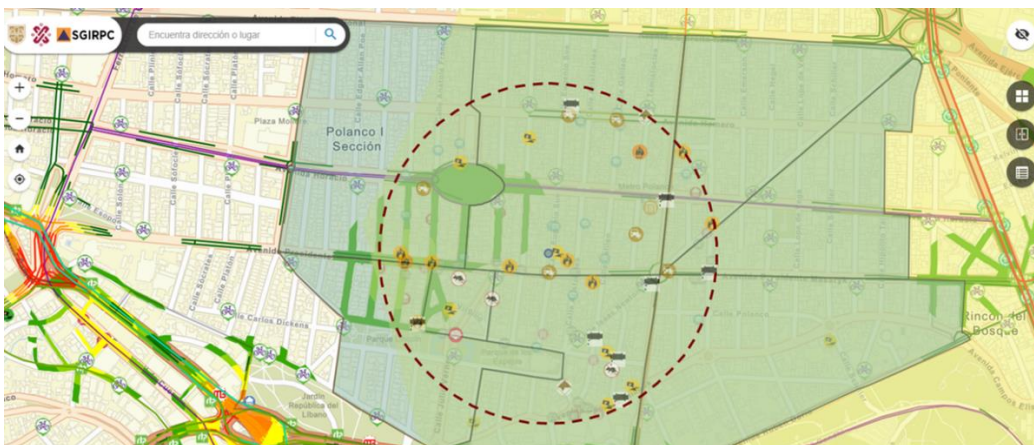
**Mapa 7:** Percepción de riesgo en la Alcaldía Miguel Hidalgo.  
**Fuente:** Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, SGIRPC.

Específicamente para el perímetro de las 5 colonias que conforman el Programa Parcial Polanco, presentan en general peligro bajo o muy bajo, siendo ésta el área en la que se encuentra el predio de estudio.

Este resumen es una compilación y ponderación de datos que genera el Atlas de Riesgo provisto por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México. El plano que se muestra representa los peligros generales bajos en tonos verdes y altos en tonalidades amarillas, en un radio inicial de 500 metros y un segundo de 1000 metros. **Ver Mapas 8 y 9.**



**Mapa 8:** Análisis de peligro general en la zona de influencia.  
**Fuente:** Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, SGIRPC.



**Mapa 9:** Análisis de peligro general en el área de estudio.  
**Fuente:** Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, SGIRPC.

En conclusión, alrededor del inmueble en cuestión, se considera que, debido a que es una zona mixta, es decir, habitacional (casas y departamentos), tiendas de autoservicio y /o conveniencia, consultorios, escuelas y restaurantes, entre otros, los riesgos existentes son clasificados como Riesgo “Bajo”.

Lo que respecta a la vulnerabilidad y los riesgos de la zona que conforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, donde se localiza el predio en que se pretende llevar a cabo el proyecto en comento, ha quedado acreditado que no existen situaciones realmente extremas que expongan a la población a peligros constantes, por lo que la misma es considerada como una zona de menor riesgo y vulnerabilidad ante los cinco tipos de riesgo, y por lo tanto, el desarrollo de esta parte de la ciudad está condicionado principalmente a los instrumentos normativos existentes.

## **FACTORES AMBIENTALES**

### **Contaminación del Aire**

La Organización Mundial de la Salud establece que “las pruebas relativas al material particulado (MP) suspendido en el aire y sus efectos en la salud pública coinciden en poner de manifiesto efectos adversos para la salud con las exposiciones que experimentan actualmente las poblaciones urbanas”, por lo que la Ciudad de México ha realizado mediciones de la calidad del aire a lo largo de las últimas dos décadas en todo su territorio y la zona metropolitana.

Las partículas que se miden son principalmente Ozono (O<sup>3</sup>), Dióxido de Nitrógeno (NO<sup>2</sup>) y Dióxido de Azufre (SO<sup>2</sup>), cuyas altas concentraciones en el ambiente pueden ser dañinas para la salud, provocando enfermedades respiratorias y cardiovasculares, entre otras. Así mismo, la OMS publicó para el año 2005 la guía de calidad del aire en la que se presentaron los parámetros de las concentraciones medias anuales y sus consecuencias en la salud.

Ozono (O<sup>3</sup>). El promedio mensual de las mediciones realizadas del año 1988 al 2020 presentaron un máximo de 45 partículas por billón (ppb) y un mínimo de 28, siendo el mes de mayo el de mayor concentración. Para el año 2021, el mes de



febrero presentó la mayor concentración de partículas con 34 ppb, por debajo del umbral de riesgo, proporcionando una protección adecuada a la salud pública.

El promedio horario muestra que el periodo comprendido entre las 12:00 y 18:00 horas es el de mayor concentración de esta partícula con 65 ppb, cuando los parámetros recomendados son de 50 ppb, llegando a un nivel intermedio en el que la exposición puede presentar algunos problemas de salud como efectos fisiológicos e inflamatorios en los pulmones de adultos jóvenes sanos que realicen actividades físicas al aire libre.

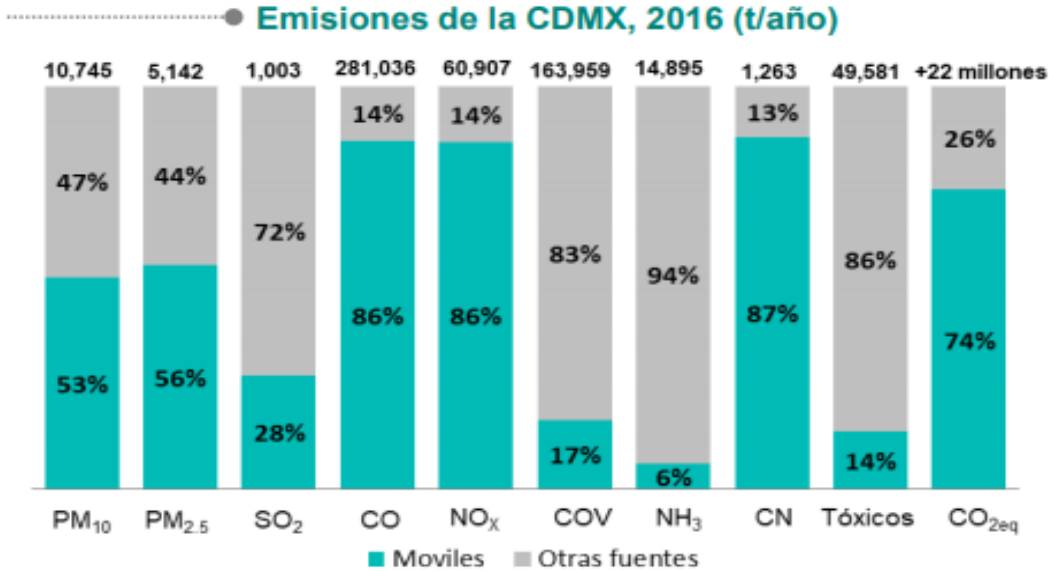
Dióxido de Nitrógeno ( $\text{NO}_2$ ). Históricamente el mes de diciembre es el que ha presentado mayores concentraciones de esta partícula, con un promedio histórico de 36.6 ppb. A la fecha no se cuenta con un rango de concentración que determine el riesgo directo de este gas en la salud, pero existen estudios que relacionan las altas concentraciones de esta partícula en espacios abiertos pueden llegar a causar síntomas de bronquitis en niños.

La Ciudad de México llega a presentar las mayores concentraciones de esta partícula en un periodo de cuatro horas por la mañana, siendo de las 8:00 a las 12:00 horas las que históricamente mantienen estas acumulaciones. No obstante, en el periodo comprendido entre el año 2010 y 2020 se han generado reducciones de aproximadamente 10 ppb.

Dióxido de Azufre ( $\text{SO}_2$ ). Los parámetros que establece la OMS para este gas van en relación con el control de las emisiones de vehículos de motor, industriales y de producción de energía, por lo que para lograr una buena calidad del aire no se deberá rebasar las 10 ppb, sin embargo, para los países en vías de desarrollo, como lo es México, proponen un objetivo de calidad media que no exceda las 26 ppb, con la finalidad de incentivar la transición a los valores propuestos para una buena calidad.

Durante el periodo comprendido entre los años 1988 al 2020, las mediciones de esta partícula en la capital muestran que el mes de enero es históricamente el de mayores concentraciones, con 16 ppb, para el año 2021 el mes de febrero presentó valores de 5.4 ppb, al mantener estas concentraciones se puede conducir a mejoras significativas para la salud.

Tan solo en la Ciudad de México se tuvo un registro de 2.3 millones de vehículos para el año 2016, teniendo un 83% de participación la flota conformada por vehículos particulares. De acuerdo al Inventario de Emisiones de la Ciudad de México para ese mismo año; las fuentes móviles donde se encuentra el transporte privado, son las que emiten mayor cantidad de contaminantes y gases de efecto invernadero, como: CO, NOx, CN y CO2, estos ocasionan daños severos a la salud de la población.

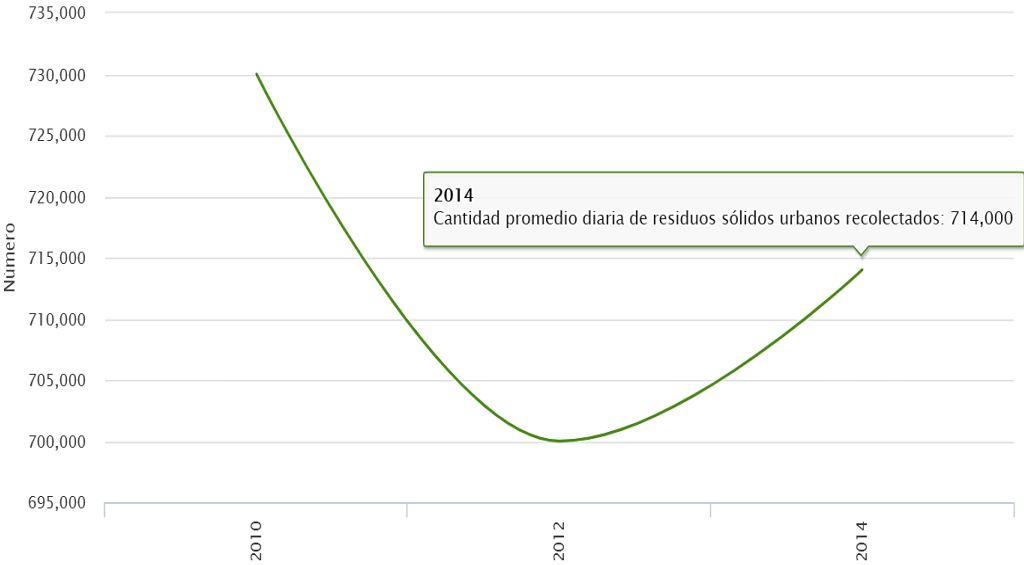


Gráfica 7. Fuentes de emisiones en la Ciudad de México por contaminante.

Fuente: Inventario de emisiones de la Ciudad de México, 2016.

Se ha experimentado un cambio significativo en los factores ambientales desde la creación de la colonia hasta nuestros días, ya que como se ha mencionado anteriormente, el proceso de transformación que ha presentado la zona de estudio, involucró el cambio de los usos del suelo de vivienda a complejos de oficinas, y comercio especializado principalmente, que se han desarrollado en las Av. Ejército Nacional, Av. Presidente Masaryk, Blvd. Manuel Ávila Camacho y Av. Paseo de la Reforma, entre otras vialidades, e inclusive en las calles al interior de propia colonia, estas zonas estas transformaciones generaron el aumento al tráfico tanto peatonal como vehicular y la generación de residuos principalmente. No obstante, con la aprobación de la Normatividad ambiental, la generación de residuos sólidos en la alcaldía Miguel Hidalgo decreció a partir del año 2010, llegando a presentar la

cuantificación más baja para el 2012 con cerca de 700,000 toneladas, cifra que ha ido en aumento, pero aún sin presentar volúmenes similares a los años anteriores, como lo muestra la gráfica: **Ver Gráfica 8**. Es innegable el avance que la sociedad ha tenido, en el manejo de estos residuos.



**Gráfica 8:** Promedio diario de residuos sólidos urbanos entre 2010 a 2014  
**Fuente:** México en cifras, INEGI

Otro factor que ha estado presente en las nuevas construcciones, ha sido el tratamiento y manejo de las aguas residuales, debido a que las grandes construcciones, desde hace varios años se les requiere el tratamiento y el manejo de las aguas pluviales para su aprovechamiento.

En cuanto a el mejoramiento del aire esta área de la ciudad como toda ella, se encuentra ligada a las medidas que como zona metropolitana debes de contemplar.

El acercar las ofertas laborales a zonas de la Ciudad que cuentan con una mayor alternativa de modos de transporte como el Metro y Metrobús, generan una reducción en el uso del automóvil particular, disminuyendo de manera significativa las emisiones de gases contaminantes y de efecto invernadero.

## Áreas verdes

La Ciudad de México, como cualquier gran capital del mundo mantiene una relación especial con sus áreas verdes urbanas, ya que de ellas dependen importantes aspectos sociales, ambientales y de embellecimiento de sus calles y camellones. En la actualidad se ha vuelto imprescindible contar con áreas verdes provistas de vegetación saludable que garanticen la sustentabilidad en las zonas urbanas, rebasando con ello el concepto de que la vegetación urbana cumplía sólo con funciones de estética, hoy se sabe que las zonas cercanas de áreas verdes aportan beneficios ambientales que favorecen y caracterizan algunos microclimas específicos en el interior del área.

Otro elemento importante a considerar al hablar de áreas verdes es el bienestar para las personas que viven cerca de los parques, ya que obtienen más beneficios, como valorar más la naturaleza, tienden a tener una mayor confianza en sus vecinos y presentan mejor salud física y satisfacción con la vida. En cambio, aquellos que están lejos, no pueden tener visitas constantes.

La OMS recomienda que para mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades se proporcionen nueve metros cuadrados de espacio verde por habitante y recomienda que su distribución permita que todos ellos vivan cerca de alguno de estos espacios. El indicador sobre la superficie de áreas verdes urbanas per cápita refleja el acceso que tienen a este tipo de espacios públicos los ciudadanos de algunas zonas urbanas del país. La zona cuenta con 21.84 ha. de espacio público (plazas, parques y camellones), y 31,417 habitantes, lo que representa 6.93 m<sup>2</sup> por habitante.

La zona de Polanco cuenta con el Parque “Lincoln” y el Parque “Ámerica” ubicados al centro del PPDU, así como el Parque “Machado” localizado al poniente de la misma zona y los parques “Gandhi” y “Tamayo” ubicados en la parte oriente de la isma zona. Todos parques se encuentran en excelentes condiciones de mantenimiento, al igual que las áreas verdes ubicadas en los camellones de la colonia, los cuales sirven para que los habitantes tengan un espacio para la recreación y el esparcimiento.

## **Residuos sólidos.**

En la alcaldía Miguel Hidalgo la recolección, el manejo adecuado, el reciclamiento y la disposición final de los residuos sólidos que se generan, son uno de los problemas que debe atender la administración local. No obstante, la zona de estudio cuenta con un buen sistema de recolección de basura, por lo que no representa un problema.

Además, la basura acumulada generalmente termina en las coladeras, creando tapones que, en temporada de lluvias, estas pueden ocasionar inundaciones en la zona.

## **RAZONAMIENTOS.**

Actualmente la Ciudad de México tiene programas como El Reto Verde que es una iniciativa del año 2019, dirigida a lograr la revegetación de la ciudad a través de la recuperación y el incremento de áreas verdes en espacios públicos y el fortalecimiento de los servicios ambientales que brindan a los habitantes, convocando a los sectores público, social y privado, incluyendo a las organizaciones de la sociedad civil y a toda la ciudadanía, a sumar esfuerzos y contribuir mediante su participación en las jornadas de actividades, la aportación de plantas u otros insumos, el cuidado y seguimiento de sus áreas verdes y la adopción de espacios para mantenimiento, brindando la oportunidad de incursión para nuevos usuarios.

Es importante que se tenga accesibilidad a este tipo de servicios para construir una ciudad compacta, la atracción de nueva población a la zona, aunado a las nuevas políticas del gobierno podrían ser una oportunidad para crear cohesión social y nuevas redes que mantengan la proximidad de las actividades.

***VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, 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;***

El análisis de la presente propuesta de proyecto de modificación tiene como sustento las bases de datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística, particularmente el Marco Geoestadístico Nacional en su versión actualizada al año 2010, el Censo Nacional de Población y Vivienda para los ejercicios 2010 y 2020, así como la Encuesta intercensal 2015, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas y la Encuesta Origen Destino del año 2017.

De acuerdo a los datos publicados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en el Sistema de Información para la Evaluación del Desarrollo Urbano SIEDU 2022, la Alcaldía Miguel Hidalgo presenta un índice alto en su cobertura de infraestructura y mobiliario urbano, **ver mapa 10**, así como para la movilidad de personas con discapacidad, y en lo referente a las vialidades se cuenta con una red vial que posibilita la interconexión con toda la zona metropolitana; sin embargo, por su configuración topográfica, se encuentra limitada para poderse integrarse al sistema de ciclovías y por ende a un usos intensivo de este, presenta un índice bajo en todos los aspectos de carencia. El Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano (SIEDU), establece los siguientes indicadores para la Alcaldía Álvaro Obregón:

**Indicadores para zona de estudio en la Alcaldía Álvaro Obregón:**

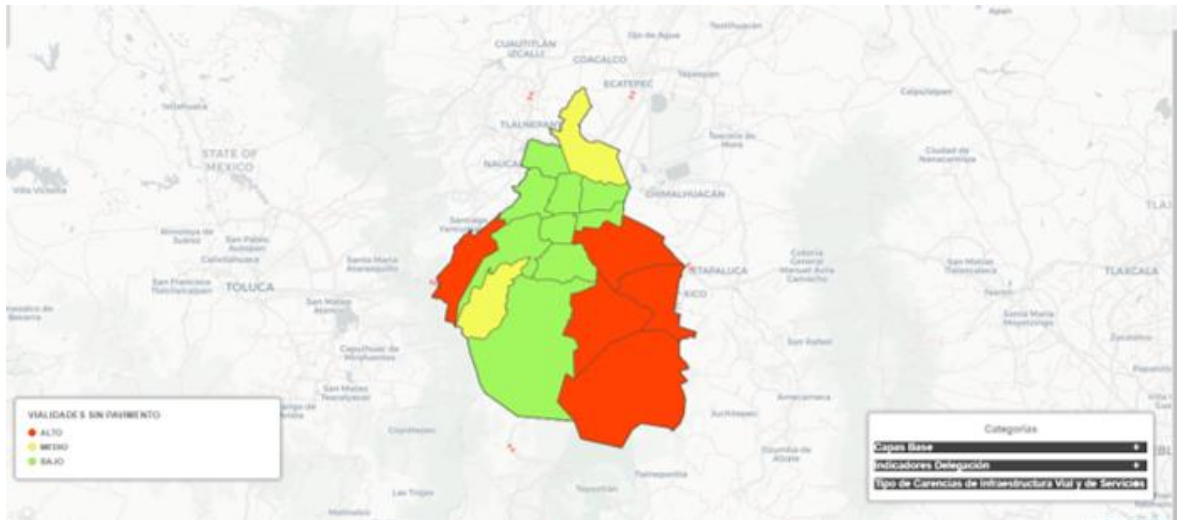
- Cobertura de infraestructura y mobiliario urbano. **Alto.**
- Movilidad de personas con discapacidad. **Medio.**
- Tipo de carencias de infraestructura vial y de servicios. **Bajo**, en todos los aspectos.

**Indicadores de Desarrollo Urbano:**

- Zona 1 de Norma de Estacionamiento.
- Zona A de Norma de Biciestacionamiento.

**Indicadores por AGEBS:**

- Densidad de población: menor a 50 hab/ha.
- Densidad de vivienda Muy Baja Baja: de 1 a 20 viv/ha.



Mapa 10: *Cobertura de infraestructura y mobiliario urbano por alcaldía.*

*Fuente: SEDUVI Sistema de Información para la Evaluación del Desarrollo Urbano, SIEDU.*

Adicionalmente, se complementó la información con las bases de datos a nivel local mediante el Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México, el Portal de Datos Abiertos de la CDMX, el Atlas de Riego de la Ciudad de México de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la CDMX y la Oficina Virtual de Información Económica de la Secretaría de Economía de la CDMX y la plataforma de Calidad del Aire del gobierno de la CDMX, así como el Sistema de Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Así mismo, se realizaron diferentes estudios de campo, así como aforos y reportes fotográficos que se integran en la presente solicitud como anexos. Después de recabar la información necesaria se generó el pertinente análisis del polígono de estudio para llegar a las conclusiones que anteceden en la presente iniciativa.

## **RAZONAMIENTOS**

A partir de la situación de emergencia generada por el COVID- 19 y la recesión global que agravo sus efectos en la economía, que afecto especialmente al sector inmobiliario y su derrama económica como uno de los principales generadores de fuentes de trabajo, adicionalmente afectando la apertura de nuevos establecimientos

comerciales para atender la creciente población y su consecuente demanda en la zona, por lo que la presente iniciativa es el instrumento que posibilita la reutilización de un predio que cuenta con una infraestructura urbana eficiente y su cercanía a un importante corredor comercial y financiero como lo es Av. Paseo de la Reforma, con demanda de comercio y servicios básicos para los nuevos residentes de la zona del PPDU Polanco.

- El uso comercial permitirá que el inmueble contribuya al fortalecimiento y complemento de la estructura económica existente en zona, atendiendo el incremento de la demanda de comercio y servicios básicos de los habitantes de la zona.
- Respecto a la accesibilidad al predio, se ha comprobado que el mismo cuenta con una estructura vial consolidada a nivel local y de ciudad que garantizan su conectividad a nivel metropolitano, adicionalmente la carga vehicular proveniente del nuevo desarrollo es mínima.
- El desarrollo del inmueble con uso comercial y de servicios fomentará la generación de empleo de nivel terciario, con el comercio y servicios de tipo vecinal para los vecinos de la zona.
- Los servicios hidrosanitarios se aseguran, en virtud al análisis de carga realizado, por lo que se garantiza satisfacer la demanda generada por el proyecto.
- El proyecto con planta baja activa es compatible con la estructura socioeconómica y requerimientos de la zona, esta actividad representa beneficios y contribuye a la integración del espacio público y convivencia vecinal, así como a la seguridad de la zona, con horarios de funcionamiento que garantizan actividades y permiten una mayor seguridad a los peatones
- El proyecto considera diversos ejes de diseño que ayudarán con la sustentabilidad fomentando los desplazamientos peatonales y disminuyendo la utilización de transporte motorizado.

La utilización del inmueble motivo del presente Estudio con uso comercial y de servicios, permite un uso eficiente, racional, y efectivo del suelo urbano, considerándose factible someter a considerar la presente Iniciativa para la Modificación del programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación



(hoy alcaldía) Miguel Hidalgo determinado por el Artículo 35 de la LDUDF, es viable debido a las condiciones de su ubicación en relación a la dinámica existente y en congruencia con las políticas y acciones estratégicas contenidas en los objetivos de los diferentes niveles de planeación tanto a nivel de Ciudad como de la Alcaldía a la cual pertenece.

Para concluir podemos sostener que los usos del suelo son un elemento clave del ecosistema urbano. Su especificación es crítica para responder a la dinámica económica y social de la ciudad, y que, debido a los eventos de los últimos dos años, esta solicitud de Iniciativa pretende dar respuesta en la determinación de la entropía urbana, en el apuntalamiento de la productividad personal y de la competitividad urbana, en el nivel de precios de bienes y servicios y por lo tanto en el nivel y calidad de vida de las personas. Los usos del suelo incluyen también a las vialidades, estacionamientos y espacios públicos como elementos importantes del ecosistema urbano.

No se deberían de restringir a priori, ni los usos del suelo ni las actividades permitidas con base en inercias culturales presuntamente “consolidadas”, si no por el contrario poder responder a situaciones de crisis. Los usos del suelo y por lo tanto las actividades in situ respondan a las necesidades y preferencias de la sociedad. Para lograrlo, la regulación de los usos del suelo debe de ser funcional y en lo posible responder a las necesidades de la sociedad y así mantener su valor patrimonial.

## ***VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;***

El desarrollo urbano es una parte del derecho administrativo especial, que tiene por objeto la regulación de las atribuciones de la autoridad para planear, controlar y vigilar los procesos de urbanización. Como ejercicio de una función pública establece la obligación de la autoridad competente de crear y aplicar las normas en materia de urbanismo de conformidad con los fines previstos para ello, así como para exigir su cumplimiento.

La Constitución mexicana establece el objetivo último de la intervención de la administración pública en este ámbito en el artículo 27 constitucional, en su párrafo tercero, al prever que la regulación debe “lograr... el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”. Las normas en materia de desarrollo urbano pueden ser consideradas, por lo tanto, como programáticas, lo cual no demerita su calidad de norma jurídica, aun cuando representan un tipo especial de normas jurídicas que vincula medios y fines a lograr por medio de la regulación.

Las facultades regulatorias e interpretativas de la autoridad tienen como límites previsiones constitucionales tanto sustantivas como los derechos fundamentales y el interés general en la ordenación y transformación del suelo, como competenciales. Los lineamientos de la actuación administrativa son, por lo tanto, la regulación de la utilización racional del suelo, la preservación de los derechos fundamentales, mínima intervención administrativa en los derechos de los particulares de acuerdo con el interés general, coherencia en el desarrollo urbano, construcción y respeto del medio ambiente.

El concepto de urbanización se refiere al desarrollo de las ciudades, o de los asentamientos humanos. De conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se refiere al “establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que los integran”.

El concepto de “suelo” debe entenderse como el espacio físico, parte del territorio nacional en el que se llevan a cabo actividades relacionadas con el urbanismo. La legislación debe establecer de manera clara y precisa los destinos, usos y limitaciones al suelo correspondientes al desarrollo urbano. La clasificación del suelo constituye la base legal de la actividad administrativa en materia de urbanismo, ya que delimita el alcance del derecho a la propiedad. Los conceptos de uso y destino se distinguen por la finalidad del suelo; el significado del “uso” es particular, y el de “destino” es público en virtud de su fin. Los tipos de usos son delimitados por las leyes locales mediante listas cerradas, que enuncian, por ejemplo, el uso habitacional, comercial, oficinas, servicios, turístico, entre otros.

La “zonificación” representa el instrumento jurídico que concreta las especificaciones sobre usos, destinos, reservas, áreas de conservación o mejoramiento; lleva a cabo la clasificación del suelo de conformidad con lo previsto en la ley general y la de desarrollo. En relación con el suelo urbano, por ejemplo, corresponde a la autoridad administrativa controlar y comprobar el desarrollo urbano en cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso y servicios básicos.

Los derechos fundamentales que delimitan las facultades de la autoridad administrativa en materia de desarrollo urbano son el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa previsto en el quinto párrafo del artículo 4o. constitucional, el artículo 5° relativo a la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo lícito, el derecho para establecer y mudar de residencia sin limitación alguna, previsto en el artículo 11, y el derecho a la propiedad privada, regulado en el artículo 27 constitucional. Estos derechos se ejercen de conformidad con la garantía de igualdad prevista en el artículo 1o., que prevé que las garantías que otorga la Constitución no deben ser restringidas ni suspendidas, sino de manera excepcional y de conformidad con las condiciones que ella misma establece.

De igual forma, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé un sistema descentralizado de regulación del desarrollo urbano, que se fundamenta en los artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C, el cual se complementa con lo dispuesto en los artículos 115 y 122. El Congreso de la Unión tiene la facultad para “expedir leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos...”. El artículo 115, en su fracción II, prevé la facultad legislativa municipal para expedir bando de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. En materia de urbanismo, la fracción V, en el inciso a), establece que los municipios pueden formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. En el inciso d) se prevén las facultades para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, y en el inciso f), para otorgar licencias y permisos para construcciones

en los términos de las leyes federales y estatales relativas. El artículo 122, a su vez, establece que la Ciudad de México goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa, y establece que el Congreso de la Ciudad de México goza de autonomía para legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda, construcciones, en los términos de la Constitución Política de la Ciudad de México y derivado de ella se aprobó la Ley de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México que en su artículo Cuarto Transitorio señala que: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, conservará su vigencia hasta en tanto no se lleve a cabo la armonización con la presente Ley, así como con la Ley Orgánica del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México.

La Constitución prevé, por lo tanto, un sistema de distribución competencial descentralizado para el ejercicio concurrente de las facultades en materia de urbanismo, que se construye a partir de un excesivo número de instrumentos jurídicos de distinto rango y fuerza normativa, sobre todo por lo que a los planes y programas se refiere, lo cual dificulta estructurar un sistema adecuado de cooperación y coordinación entre las distintas autoridades.

En consecuencia, corresponde a las leyes desarrollar la materia de manera genérica. La Ley General Federal, dada la concurrencia prevista en la Constitución, debe regular las bases generales para las entidades federativas, las cuales, a partir de ellas, establecen los lineamientos para la regulación por parte de los municipios. Por lo tanto, la ley más general debe precisar los conceptos, estableciendo sus límites y alcances para su posterior desarrollo, evitando así problemas de vaguedad, por ejemplo, debe delimitar el significado del término “uso” o “destino”, para que las legislaturas locales se conformen a ellos cuando regulen específicamente este aspecto.

Es así como, las leyes locales deben establecer planes y programas de ordenación, regular el procedimiento de su creación, atribuir las competencias específicas a la autoridad, prever los mecanismos de participación ciudadana compatibles con las disposiciones federales, de manera que les permitan desarrollar sus políticas en materia de urbanismo. En virtud del principio de superioridad

jerárquica, las facultades normativas de la autoridad municipal quedan sujetas tanto a las leyes locales como a las federales, y se desarrollan por vía de facultad reglamentaria y de ejecución.

La planeación es un concepto central para el urbanismo, ya que se trata de establecer y desarrollar de manera racional los asentamientos humanos de tal forma que garanticen los derechos fundamentales de las personas. El sistema de planeación del suelo comprende diversos instrumentos jurídicos que concretan la planeación, los cuales deben referirse a un territorio específico. Este sistema en México se integra por el plan nacional de desarrollo urbano, los programas estatales, los de ordenación de zonas conurbadas, los planes y programas de desarrollo municipal, así como por los programas que pudieran derivarse de los anteriores.

El concepto se refiere a un programa de acciones y medidas futuras que deben prever cambios y variaciones en el desarrollo natural de la zona y de sus necesidades. Influyen en la vida de los particulares, no solamente en sus derechos y obligaciones, si no en las limitaciones que imponen a la propiedad urbana. El programa dentro de la jerarquía normativa es la disposición más específica en materia de urbanismo, ya que contiene normas de carácter específico que limitan el derecho de propiedad y vinculan tanto a la autoridad como a los particulares. Además de reglas también prevé los objetivos y la justificación de los mismos para el ordenamiento territorial.

La limitación de los derechos de los particulares se equilibra con las previsiones en materia de participación ciudadana de la Ley General de Asentamientos Humanos regulada en sus artículos 48 a 50, la cual se complementa con los derechos de acción que las leyes prevén con objeto de resguardar sus derechos, aun cuando no se prevén acciones de legitimación colectiva. La actividad administrativa se rige por el principio de control de la administración pública, y de control de la administración por órgano judicial, que son los complementos que garantizan al particular sus derechos frente a la actividad inadecuada o arbitraria de la autoridad.

Es así que para el caso específico que nos ocupa, el decreto propuesto, se fundamenta en los artículos 28, 29 y 33 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Distrito

Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 y su última revisión del 5 de mayo del 2017. De estos artículos cabe destacar el “principio de congruencia” en su elaboración, aplicación e interpretación, así como el deber de respetar el orden jerárquico previsto en el artículo 28 de dicha ley, para la interpretación y aplicación de los programas. De lo cual se deriva el “principio de especialidad de la norma” en caso de conflicto entre diversas disposiciones, principios que se explican a continuación. Estos principios constituyen deberes para la autoridad administrativa, aun cuando una ley específica no los regule de manera expresa, ya que derivan del propio sistema jurídico.

El artículo 42 Quater, establece que “Los Programas vigentes deberán ser revisados cada seis años por el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México..., 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 aprobación de un nuevo programa”. El decreto propuesto pretende demostrar que, a más de once años de la probación y publicación de la regulación aplicable, el Programa vigente no ha sido revisado y para el caso particular se identifican los elementos que justifican la derogación y nueva propuesta, a fin de darle congruencia con la situación actual. El deber de congruencia no existe solamente en virtud de dicha disposición, ya que en un sistema jurídico coherente las normas deben ser compatibles entre sí para evitar conflictos, por lo que deben ser congruentes en sus contenidos para lograr los fines que pretenden y asegurar los derechos que protegen.

Las propiedades formales que se atribuyen a los sistemas jurídicos, esto es, la completitud, la coherencia, la consistencia y la independencia de sus normas, tienen por objeto hacerlo eficaz, aceptado y cumplido. La congruencia de las normas se traduce en la coherencia del sistema jurídico, lo que también implica una pretensión de ausencia de contradicciones entre las normas de un mismo ordenamiento. Estas propiedades son también principios de interpretación y aplicación de las normas que deben regir la actividad de la autoridad creadora y aplicadora de las normas jurídicas.

En este sentido, y en especial para el caso que nos ocupa, el programa con el cambio propuesto debe analizarse considerando como su base jurídica los

artículos 4o y 5° constitucionales en su parte relativa al derecho fundamental a la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos; en particular a lo que hace a la obligación de la autoridad de emitir las disposiciones jurídicas necesarias para lograr dicho objetivo. En consecuencia, uno de los aspectos más importantes del cambio propuesto al programa delegacional es el de contribuir a garantizar el ejercicio de esos derechos, mediante la reglamentación que asegure a todo individuo el goce y disfrute dichos derechos fundamentales.

***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 al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción;***

A continuación, se seleccionan los ordenamientos en los 3 niveles de planeación a los que da cumplimiento, el establecimiento de la normatividad que regula al predio motivo de la solicitud, para determinarle una zonificación de uso Habitacional restringiendo el uso de comercios y restaurante, que sin embargo, en forma particular, según lo demostrado en el análisis de los factores y datos del punto V y VI de la presente iniciativa de decreto, no se identifica problemática alguna sobre el establecimiento de comercios y restaurante.

Adicionalmente estos niveles de planeación en el ámbito local deberán actualizar en apego a las modificaciones a la Ley de Desarrollo Urbano y al cuerpo normativo que define la nueva Constitución de la Ciudad de México. Por lo que resulta imprescindible que se considere que la propuesta que se presenta para cambiar la normatividad específica que le aplica al predio ha sido rebasada después

de once años de publicada en los cuales han sucedido eventos que han modificado las metas con que fueron aprobados, tanto de índole, social, económica, tecnológica y de salud.

**Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.** Reforma publicada en el DOF 06-01-2020

**Artículo 2.** Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

**Artículo 3.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

.....

III. Área Urbanizada: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

IV. Asentamiento Humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

V. Barrio: zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias;

.....

**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:

...

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

...

IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y



congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

.....

**VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;**

.....

**X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del Suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.**

**Artículo 11.** Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que dé estos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

.....

**Artículo 23.** La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

.....

V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

.....

**Artículo 30.** La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.

.....

**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;**

.....

**Artículo 53.** Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

.....

VI. El reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

.....

**Artículo 59.** Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

.....

**II. En las zonas que no se determinen de Conservación:**

**Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las**

**personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;**

.....

**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;**

.....

**Artículo 85.** Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aplicables.

**Programa General de Desarrollo Urbano Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003.**

### **1.5. Bases programáticas del Programa**

Tomando en cuenta los recursos materiales y humanos que hacen del Distrito Federal una entidad con enorme potencialidad, se propone una visión común del futuro que incluya un esquema general de desarrollo urbano, criterios de densificación y reconversión, áreas de desarrollo para la nueva economía, localización de las estructuras logísticas y los espacios públicos. Para dar sentido a las acciones previstas, el programa integra las políticas sectoriales, estableciendo procedimientos de cooperación entre las secretarías a partir de los gabinetes temáticos; la relación de estos con la ciudadanía, los agentes económicos y los profesionales involucrados.

## **II. IMAGEN OBJETIVO**

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.

Desarrollar acciones que garanticen el mantenimiento, mejoramiento y ampliación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos.

**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.**

Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda

## **Ordenamiento del Territorio Megalopolitano y Metropolitano**

### **1. Participación en la economía mundial**

Fomentar, asimismo, la inversión del sector privado en los rubros de industrias de alta tecnología, mercados ambientales, servicios financieros, informáticos, de telecomunicación, consultoría, turismo, comercio y desarrollo inmobiliario ordenado.

### **2.2. Base territorial para el fomento económico**

Fomentar y consolidar la economía de la ciudad, a través de la articulación de las actividades económicas con las obras de infraestructura básica y social en los espacios de fomento, donde se procurará la localización estratégica de las empresas así como la mejor operación de los agentes públicos, privados y sociales.

### **2.4. Unidades de Ordenamiento Territorial, UOT (antes contornos urbanos)**

#### **A. Ciudad Central**

Con base en lo anterior, se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico–patrimoniales.

### **2.6. Ordenamiento y mejoramiento de la estructura urbana**

Fortalecer, asimismo, la función de los centros y subcentros urbanos existentes para aprovechar sus ventajas, mejorando la infraestructura y los equipamientos urbanos.

Inducir la saturación urbana en las delegaciones centrales y aquellas que presenten despoblamiento, mediante la utilización de baldíos

## **2.8. Las delegaciones de los contornos**

Las doce delegaciones restantes ubicadas en las unidades de ordenamiento territorial que rodean a la ciudad central, son heterogéneas en su estructura urbana. Las variaciones tanto en su composición social, potencial económico y magnitud poblacional, así como sus condiciones de equipamiento y servicios, obligan a establecer medidas particulares a través de los programas delegacionales correspondientes.

**Estimular la realización de proyectos de usos del suelo mixtos** que incluyan manufacturas sujetas a normas de operación reglamentadas fundamentalmente por su demanda de agua, con el objeto de lograr un uso del espacio más eficiente, menos contaminante y polarizado entre las distintas delegaciones, **que favorezca la multiplicación de establecimientos y la generación de actividad económica y empleo.**

## **2.11. Fisonomía e imagen urbana**

Impulsar la rehabilitación y conservación del entorno urbano y de aquellas áreas que, aunque no presenten características de valor patrimonial, signifiquen una imagen particular representativa de algún barrio o colonia de la ciudad.

Fomentar la conservación y mejoramiento de los ámbitos tradicionales y contemporáneos de la ciudad, propiciando el uso público.

# **V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

## **1.6. Otros Instrumentos de Planeación**

Programa de Mejoramiento, Densificación y Reutilización de Áreas Urbanas Deterioradas o Subutilizadas

Hacer socialmente eficiente el crecimiento de las áreas urbanas de la entidad a partir del grado de consolidación y de la reversión de las actuales tendencias de expansión, mediante:

- a) Aprovechamiento eficiente de la inversión histórica acumulada en infraestructura básica y equipamiento urbano, considerando la disponibilidad de recursos, prioritariamente la dotación de agua.
- b) Impulso de medidas y acciones que favorezcan el arraigo de la población en las áreas urbanas consolidadas.
- c) Incrementar el aprovechamiento de las áreas urbanas subutilizadas que cuenten con condiciones para su densificación. Líneas de acción:

Densificación y reutilización de áreas urbanas subutilizadas.

## **2. Instrumentos de Regulación**

Este Programa establece como instrumentos la clasificación del suelo, su zonificación y la consideración de áreas donde se aplican regulaciones específicas en materia de desarrollo sustentable.

### **2.2. Zonificación**

La zonificación contenida en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano establecerá en forma genérica los usos del suelo permitidos y prohibidos a través de las Tablas de Usos del Suelo; incluye la clasificación de usos de suelo para el suelo urbano y para el suelo de conservación. Cuando los usos previstos no están señalados en la tabla, se sujetan al procedimiento establecido en el Reglamento de la LDUDF.

La zonificación indica también, las alturas o niveles de construcción permitidos, áreas libres y restricciones específicas. En complemento, la zonificación del uso del suelo podrá consignar también los destinos del suelo y las reservas territoriales necesarios para la realización de programas o proyectos estratégicos de orden gubernamental.

La zonificación que determina el tipo e intensidad del aprovechamiento del suelo, será complementada con la aplicación de normas oficiales o estándares de desempeño en materia ambiental, entendidas como los parámetros límite permisibles de afectación al entorno, con los usos del suelo previstos y en los términos de la capacidad de infraestructura básica instalada y servicios urbanos existentes o de la afectación al medio ambiente.

De acuerdo con la LDUDF, con las Normas Generales de Ordenación aplicable y con las disposiciones en materia ambiental, se reglamentarán los usos del suelo y los establecimientos que, por los efectos o magnitud que representen, queden sujetos a la presentación del Estudio de Impacto Urbano. Por medio del estudio se garantizará que los pretendidos usos o establecimientos no generen efectos negativos a terceros o que se realicen las acciones e inversiones necesarias para mitigarlos, en los términos que establezcan los propios dictámenes.

### **3. Instrumentos de Fomento**

Para hacer efectiva la planeación urbana en el D.F., es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulen territorialmente las estrategias de gobierno y permitan concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignen los programas de desarrollo urbano, así como para generar recursos, desregular y simplificar los trámites gubernamentales, tomando en cuenta el Programa de Fomento Económico del D.F.

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2008. Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 431 de fecha 30 de septiembre de 2008.**

**1.1.1 Motivación**

Valorar la operatividad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano versión 2008, en relación con la problemática y tendencias de la dinámica urbana de la Delegación Miguel Hidalgo.

Establecer la congruencia entre las disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 (PGDUDF 2003) y la estrategia de planeación de Desarrollo Urbano y los aspectos normativos de ordenamiento territorial contenidos en la versión actualizada del Programa Delegacional, derivada del ejercicio de análisis y evaluación de las condiciones de los procesos experimentada en el territorio de la demarcación.

Plantear una integración adecuada de la estructura urbana de la demarcación con la Ciudad en su conjunto, garantizando el bienestar social de sus habitantes.

Proponer el desarrollo de programas, proyectos y actividades económicas articulados con obras de infraestructura básica y social en espacios de fomento específicos, como parte de la estrategia de manejo integral del territorio y optimización de recursos existentes en materia de infraestructura, equipamiento y servicios.

Detectar las alteraciones al medio físico del territorio e incorporar medidas que garanticen su mitigación y control.

Señalar claramente los ámbitos de corresponsabilidad, regulación e intervención del gobierno local y de las distintas formas de organización y representatividad ciudadana en la aplicación de las políticas y la normatividad del Programa Delegacional y Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que resultaron ratificados y/o actualizados a fin de preservar los recursos que garanticen la viabilidad e implementación de la acción pública.

Precisar las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de Desarrollo Urbano al ámbito Delegacional.

Proponer los incentivos y estímulos que, en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia de Desarrollo Urbano Delegacional.

Fomentar el trabajo coordinado entre autoridades y población a fin de intervenir desde el diagnóstico de las demandas, hasta la planeación, operación y financiamiento de los Programas de Desarrollo Urbano, Sociales y Ambientales.

## **Justificación de la Revisión, Modificación y Actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que dio origen a la versión vigente actualmente.**

Cambios demográficos:

- La estructura demográfica y crecimiento poblacional tanto en la Delegación Miguel Hidalgo como en la Ciudad de México ha cambiado; así, resulta imprescindible revisar las políticas implementadas en el instrumento de planeación a fin de valorar sus alcances y en su caso, definir alguna política que atienda o revierta la problemática existente, de ser el caso.

Cambios y socioeconómicos:

- La distribución espacial de actividades socioeconómicas ha variado en los 13 años de aplicación del Programa Delegacional. De esta forma, deben definirse nuevos lineamientos o políticas.
- Con la diversificación de giros, la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional 2008, ha dejado de responder a los requerimientos de la población, ofreciendo incertidumbre y desconfianza el proceso de autorización de los usos de suelo. Por el contrario, el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano permite a la población en general participar y vigilar la correcta aplicación de la normatividad en materia de desarrollo urbano.

En este sentido, cobra importancia el análisis, de los cambios en los diversos factores, los cuales, a más de 13 años de su revisión y oficialización, es válida la necesidad de actualizar por lo que se hace del conocimiento de esa H. Representación, el detalle del comportamiento de la zona de estudio en donde se ubica el predio y que se detalla en este documento.

## **II. IMAGEN OBJETIVO**

- A partir de la visión que establece el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, así como del diagnóstico y pronóstico expuestos en los capítulos precedentes, el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano propone lograr en los próximos años el equilibrio urbano en la Delegación Miguel Hidalgo, esta visión del Programa General de Desarrollo Urbano coincide con los elementos del proyecto del Nuevo Orden Urbano, y una distribución equitativa de las oportunidades en congruencia con las características físico naturales del territorio y la capacidad de soporte de la estructura e infraestructura urbana; así como la integración de la delegación en el contexto metropolitano, a partir de cinco lineamientos básicos:



## **En materia de Equidad se buscará**

### **Regeneración urbana**

- Lograr el mejoramiento integral de la estructura e infraestructura urbana, mediante la realización de acciones de reordenamiento vial, generación de espacios públicos y equipamiento e imagen urbana, a fin de revertir el proceso de despoblamiento en zonas de la ciudad que cuentan con infraestructura suficiente; para lo cual se plantea definir instrumentos de fomento soportados en un concepto de equidad y sustentabilidad, que por un lado favorezcan a las zonas de la delegación con grandes ventajas comparativas y de localización y por otro transfieran los beneficios hacia las que presentan carencias y un alto grado de deterioro.

### **Sustentabilidad ambiental**

- Procurar el desarrollo equilibrado y sustentable de la delegación en el contexto de la Ciudad de México y de la ZMVM, a través de regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentante, así como la aplicación eficiente de instrumentos normativos.

## **III ESTRATEGIA DEL DESARROLLO URBANO**

### **Regeneración urbana**

- Esta política plantea evitar la expulsión de la población residente del territorio Delegacional; mejorar los espacios urbanos y la vivienda bajo un esquema de integralidad, en barrios y zonas de población con menores ingresos, para lo cual la intervención se deberá llevar a cabo en todos los componentes urbanos directamente vinculados con la práctica urbana, que funjan actualmente como agentes sociales y contribuyan a la apropiación de los espacios públicos por parte de la ciudadanía.

### **Fortalecimiento económico**

- La Delegación Miguel Hidalgo presenta ventajas competitivas inigualables para participar con fuerza en el desarrollo económico de la ciudad; es un espacio que aloja a los más importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio, recreación, entre otros y cuya estrategia económica pretende:
- Actividades compatibles con los usos habitacionales, que disminuyan el tiempo, los desplazamientos de la población entre los centros de estudio, trabajo, servicios y comercio y las áreas de vivienda;

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco. Publicado en Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1873 Tomo I, impresa el 06 de junio de 2014.**

## **II. IMAGEN OBJETIVO**

### **Objetivo General**

- El objetivo fundamental del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, 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 población flotante (itinerante) de empleados y usuarios que atraen. Para lograr esta meta general, es necesario combinar diversos procesos de gestión pública ...
- 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; ...

## **III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO**

- La recuperación de la habitabilidad, la armonización de las funciones urbanas, la conservación de la fisonomía urbana, la reconstrucción de las condiciones de movilidad en y desde la zona, son objetivos básicos de la estrategia de este programa, la cual esta soportada en principio por una propuesta de estructura urbana que se orienta a controlar los usos del suelo no habitacionales, tratando de armonizar la función habitacional con la función económica.

En este sentido es importante subrayar, que el alcanzar estas metas deben reflejarse en el ámbito físico construido, en la zona de estudio la transformación no se ha alcanzado a niveles de apreciación, si bien es cierto que los indicadores económicos tuvieron una mejoría, el mejoramiento del espacio público no es visible. En la medida que se puedan atraer inversiones, públicas y privadas, serán evidentes los cambios en la zona, a través de la inversión en los espacios públicos.

El predio que nos ocupa cuenta con esta limitación para poderse dedicar al uso comercial y de servicios, el cual debe contemplarse como un uso que también de acuerdo al análisis de los diversos factores cuenta con potencial para este uso,

debido a su privilegiada ubicación, justo en el centro de la zona del Programa Parcial Polanco.

### **Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con el marco legislativo.**

De esta forma el cumplimiento de objetivos que venían concatenándose en forma jerárquica y apegada a los otros niveles de planeación, quedó interrumpida en la concreción físico-espacial, que de esta forma prohíbe la construcción de nueva infraestructura física y complicó los procesos administrativos de proyectos mixtos, que apoyan a la actividad económica, que como se señala en el Programa Delegacional, así como en el Parcial de Desarrollo Urbano, las actividades a fomentarse en la ahora zona del PPDU, financieras y de derecho a la vivienda, quedan afectadas. Esta publicación es el objeto de la presente iniciativa de Decreto.

De conformidad con lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública, entre otros: garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centro 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; que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades; adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales. en tal sentido, el proyecto que se pretende llevar a cabo es congruente con los lineamientos establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), como parte de su estructura urbana contempla la denominada Ciudad Central, conformada por las Alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, donde actualmente se realizan las actividades de comercio y

servicios más importantes de la ciudad, considera la cantidad de redes de infraestructura básica y el equipamiento urbano acumulados en el tiempo, actualmente con gran parte de su capacidad subutilizada.

Con base a lo anterior, el Programa General prevé como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico–patrimoniales.

Así mismo, como parte de dichas políticas, se propone generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada. Arraigar a la población, reciclando la base material de Ciudad Central para recuperar su función social-habitacional, mediante el aprovechamiento de las condiciones de la infraestructura básica y los servicios.

En concordancia con lo dispuesto en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el proyecto busca continuar con la redensificación de la Ciudad Central a través del aprovechamiento de la infraestructura urbana, con características de sustentabilidad, que permita generar una mejor calidad de vida a los ciudadanos; el cual contribuirá a satisfacer las necesidades actuales de los habitantes, tanto residentes como la olvidada población flotante, quien es la que en muchos casos sufre el mayor número de impactos negativos por no tenerla en cuenta a la hora de la planeación de las ciudades.

Como parte de la Estrategia de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, propone establecer metas a corto, mediano y largo plazos que permitan lograr un desarrollo urbano más equitativo en el territorio Delegacional y que incida con acciones reales y de corto plazo en el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, entre ellas: facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo; generar actividades compatibles con los usos habitacionales, que disminuyan el tiempo, los

desplazamientos de la población entre los centros de estudio, trabajo, servicio y comercio y las áreas de vivienda.

El proyecto propuesto, para el cual se está realizando el presente Estudio Técnico, de comercio y servicios, tiene como objeto el proporcionar a la zona un servicio de comercio y servicios, el cual es requerido por los habitantes de los nuevos desarrollos habitacionales y corporativos que se han llevado a cabo en el área de estudio, principalmente de la nueva población flotante la cual en muchos casos queda desatendida y es la que mayores distancias de desplazamiento debe realizar, a su vez, por lo que el proyecto dotará a la zona de comercio y servicios a escala vecinal.

Por otra parte, el Objetivo fundamental Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, es el de preservar, proteger y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, cuya función dominante seguirá siendo la habitacional, armonizándola con las funciones económicas terciarias y con la presencia de población flotante. Así como conservar el carácter patrimonial, mejorar la movilidad interna y la conectividad con el resto de la ciudad y mejorar la convivencia entre la población residente y la población flotante.

Como parte de los objetivos a nivel local, el Programa Parcial pretende un ordenamiento territorial que responda a un modelo local con escala humana, con la intención de promover la movilidad peatonal, la convivencia vecinal, el cuidado de las áreas verdes y la disminución en el uso del transporte privado.

Así también, dentro de la estrategia de Desarrollo Urbano el Programa Parcial señala que para hacer frente a la grave problemática de movilidad que enfrenta la colonia, donde la estructura vial por el tránsito y estacionamiento de vehículos, se encuentra operando por arriba de su capacidad durante gran parte del día, por lo que se plantea una estrategia centrada en la reducción del uso del automóvil.

La adecuación y aprovechamiento de un inmueble actualmente construido en 3 (tres) niveles sobre nivel de banqueteta, para instalar usos permitidos en la zonificación HM (Habitacional Mixto) de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", permitirá mejorar la eficiencia y dinámica de este ecosistema urbano, propiciando que las personas puedan realizar sus actividades a distancias en lo posible caminables; así también, fomentará la actividad

económica y otorgará igualdad de condiciones de desarrollo que los lotes vecinos sobre las vialidades de Av. Presidente Masaryk, Arquímedes y Av. Ejército Nacional Mexicano, pero a una escala menor reconociendo la vocación habitacional de la zona, que en conjunto permitirán reposicionar a colonia Polanco IV Sección, en una mejor escala de competitividad estatal.

En congruencia con los diferentes niveles de Planeación en materia de Desarrollo Urbano, el proyecto contribuirá con el desarrollo de una ciudad dinámica, compacta, policéntrica, competitiva y equitativa, que potencie las vocaciones productivas y fomente la inversión a nivel local de la colonia Polanco IV Sección.

**Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con el contexto normativo.**

Comparativamente el uso actual con el propuesto representará para el predio:

Zonificación actual	Zonificación propuesta
H (Habitacional)	HM (Habitacional Mixto)
Niveles 3	Niveles 4
Área libre mínima 30%	Área libre mínima 30%
Densidad. 150.00 m <sup>2</sup> superficie mínima por vivienda sin contar indivisos.	Densidad. 150.00 m <sup>2</sup> superficie mínima por vivienda sin contar indivisos.

Descripción arquitectónica en base al cambio de uso de suelo con la zonificación HM4/30/150.

Se pretende la utilización de un inmueble construido actualmente en 3 niveles sobre nivel banqueteta y con la posibilidad de que a futuro se pueda llevar a cabo la ampliación de un nivel adicional para contar con un máximo de 4 sobre nivel banqueteta, con la siguiente distribución:

El inmueble actualmente construido tiene una superficie de desplante en planta baja de 225.38 m<sup>2</sup> (48.85%) sobre nivel de banqueteta, el primer piso o segundo nivel tiene una superficie construida de 206.38 m<sup>2</sup>, y el tercer nivel tiene 136.68 m<sup>2</sup> de construcción, resultando un área total construida sobre nivel de banqueteta de 568.56 m<sup>2</sup> (CUS 1.23). siendo que de acuerdo con el CUS actual permitido por el PPDDU Polanco, de 2.8, se permitiría construir hasta 1,291.72 m<sup>2</sup>. En tal sentido, el

potencial a ocupar por el uso pretendido de Hm actualmente es mucho menor al que permite el Programa Parcial.

Así también, de acuerdo a lo señalado por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco”, a los predios con zonificación Habitacional ubicados en la zona delimitada por Av. Ejército Nacional Mexicano, Arquímedes, Av. Moliere y Campos Elíseos, deberán respetar una restricción mínima de 3.00 al frente que será utilizada exclusivamente como área jardinada y contará como área libre.

De esta forma los objetivos que fueron establecidos en el Programa Delegacional y el programa Parcial de Desarrollo Urbano, Polanco, no han logrado el mejoramiento de la zona con la atracción de inversión en vivienda y comercio, a más de once años de su aprobación, tal como se ha demostrado con el análisis reflejado por factores, actualmente acrecentado por los efectos económicos de los últimos dos años y de la pandemia COVID 19. Hoy en día se tiene la oportunidad de poder invertir en la apertura de fuentes de trabajo para la población residente en el sector servicios y de comercio, apoyando el reciclamiento de un inmueble que resultará beneficioso para la seguridad de la zona, así mismo, se dinamizara la economía local al proporcionar comercios y servicios, cumplirá con el objetivo de reducir el traslado de los habitantes hacia sitios más alejados, disminuyendo el uso del automóvil.

De tal forma, que para el cambio de uso de suelo que se solicita de HM4/30/150 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m<sup>2</sup> superficie mínima de vivienda sin contar indivisos), se propone la siguiente cuantificación de áreas y especificaciones.

**Tabla comparativa:**

<b>Concepto</b>	<b>Zonificación actual H4/30/150</b>	<b>Zonificación propuesta HM4/30/150</b>
<i>Niveles</i>	<i>4</i>	<i>4</i>
<i>Vivienda</i>	<i>150.00 m<sup>2</sup> superficie mínima por vivienda sin contar</i>	<i>150.00 m<sup>2</sup> superficie mínima por vivienda sin contar</i>
<i>Comercio y Servicios</i>	<i>No permitido</i>	<i>Usos permitidos en la zonificación HM</i>
<i>Área libre mínima</i>	<i>138.40 m<sup>2</sup> (30%)</i>	<i>138.40 m<sup>2</sup> (30%)</i>

<b>Concepto</b>	<b>Zonificación actual H4/30/150</b>	<b>Zonificación propuesta HM4/30/150</b>
Área máxima de desplante	322.93 m <sup>2</sup> (70%)	322.93 m <sup>2</sup> (70%)
Superficie máxima de construcción s.n.b.	1,291.72 m <sup>2</sup>	1,291.72 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada b.n.b.	461.33 m <sup>2</sup>	461.33 m <sup>2</sup>
Comercio y Servicios	0.00 m <sup>2</sup>	1,291.72 m <sup>2</sup>
Área mínima de vivienda	150.00 m <sup>2</sup>	150.00 m <sup>2</sup>
Restricción al frente	3.00 m	3.00 m

### **IX. Texto normativo propuesto**

**ÚNICO.-** Se aprueba la Iniciativa de Decreto por la cual se modifica el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DEL 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL No. 1873 TOMO I, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE ARISTÓTELES NO. 127, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO, para quedar como sigue:

### **DECRETO**

**PRIMERO.** Se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo vigente, publicado el 06 de junio de 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 1873, Tomo I, para el predio ubicado en la calle Aristóteles No. 127, colonia Polanco IV Sección, alcaldía Miguel Hidalgo, para permitir en una superficie de terreno de 461.33 m<sup>2</sup>, el uso del suelo HM4/30/150 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m<sup>2</sup> superficie mínima de vivienda sin contar indivisos); debiendo cumplir con la demás normatividad establecida en el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo”, que no se contraponga con las disposiciones aquí establecidas.



**SEGUNDO.** El presente Decreto, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas se considerarán violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a su Reglamento, a los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y demás ordenamientos aplicables.

**TERCERO.** Las reformas contenidas en el presente Decreto, son parte integral del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de junio de 2014.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con el Artículo 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

**TERCERO.-** Si transcurridos los tres (03) meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la parte interesada no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, el presente Decreto, quedará sin efectos.

**CUARTO.-** Deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, dentro de un plazo no mayor a los tres (03) meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**QUINTO.-** El Congreso de la Ciudad de México, notificará el presente Decreto a la persona promovente de la Modificación al Programa Delegacional de Desarrollo

Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, vigente, a través de la Comisión dictaminadora, debiendo quedar constancia del expediente en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

***X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;***

**Ciudad de México, a 18 de noviembre de 2022**

**María Pilar Del Carmen Remírez Arroyo  
Propietaria.**

***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***

Se anexa anteproyecto arquitectónico del proyecto de comercios y restaurante propuesto, **ANEXO 3** y **Reporte Fotográfico** del predio motivo de la modificación de la presente iniciativa y de su entorno urbano **ANEXO 4**, en formato impreso y electrónico con firma del solicitante, en ambos casos claros y legibles.

***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 pretenda que aplique el texto normativo propuesto.***

Se adjunta copia certificada por notario, de la credencial para votar de la C. María Pilar Del Carmen Remírez Arroyo propietaria del inmueble ubicado en calle Aristóteles No. 127, colonia Polanco IV Sección, alcaldía Miguel Hidalgo. **ANEXO 8.**