

Ciudad de México a 25 de mayo de 2022.

**DIPUTADO HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESENTE**

Ricardo Antonio Vega Serrador apoderado legal de **Inmobiliaria Punta Celeste S.A. de C.V.**, según Testimonio del Instrumento de Poder Número **31,796** de fecha **27 de julio de 2005**, ante la fe del Lic. **Miguel Soberón Mainero**, Notario **181** del Distrito Federal, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en **Río Nilo 90, 9º piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500** de ésta Ciudad de México, ante Usted de la manera más respetuosa me permito presentar la documentación relacionada, con la INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA **“DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO”**, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34

Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en **Calle Solón número 347, Colonia Polanco II sección, CP 11510, Alcaldía Miguel Hidalgo** de esta Ciudad de México.

Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar en original los siguientes documentos:

- Carta de Ingreso de la Iniciativa Ciudadana de Decreto.
- Proyecto de Iniciativa Ciudadana de Decreto.
- Memoria y Anteproyecto.
- Reporte Fotográfico.
- Copia Certificada de **pasaporte** a favor de **Ricardo Antonio Vega Serrador**
- Testimonio del Contrato de Compraventa de Inmueble,

 
COORDINACIÓN DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS

FOLIO: 00002358
FECHA: 23/2/23
HORA: 12:20 AM
RECIBIÓ: [Signature]

*c/ carpeta
y archiv
digital*

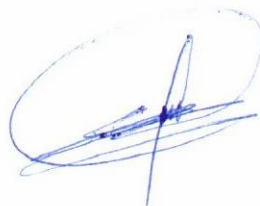
Se recepciona copia certificada del Pasaporte

INMOBILIARIA PUNTA CELESTE

- Testimonio del Instrumento de Poder,
- Constancia de Alineamiento y No. Oficial, con No. de Folio 149/2022, de fecha **03 de marzo de 2022.**
- Certificado de Zonificación y Uso del suelo, con N° de folio **8557-151RAPA21**

Sin otro particular y agradeciendo de antemano su tiempo y consideración, quedo en espera de su apreciable respuesta.

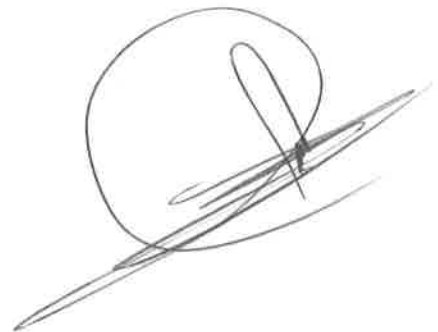
Atentamente



Ricardo Antonio Vega Serrador

APODERADO LEGAL

**INICIATIVA DE DECRETO POR
EL CUAL SE REFORMA EL
PROGRAMA PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO DEL
DISTRITO FEDERAL POLANCO
DE LA DELEGACIÓN MIGUEL
HIDALGO, RESPECTO DEL
INMUEBLE UBICADO EN SOLÓN
347, COLONIA POLANCO II
SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL
HIDALGO.**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large circular loop and several diagonal strokes.

Con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículo 35

1-1-2023



Índice

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO	3
II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO	4
III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE	7
3.1. Planteamiento de la problemática	7
3.2. Propuesta de solución	8
IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS.....	11
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.....	16
5.1. Factores económicos.....	17
5.2. Factores ambientales.....	19
5.3. Factores sociales.....	20
5.4. Factores demográficos	22
5.1. Factores de riesgo	26
5.1.1. Riesgos de origen geológico.....	26
5.1.2. Riesgos de origen socio organizativos	28
5.1.3. Riesgos de origen hidrometeorológicos	28
VI. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA 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;.....	30



VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO.....	37
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;	41
IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO.....	73
X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO.....	75
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.....	75
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	77
XIII. BIBLIOGRAFÍA.....	78



*El presente documento se desarrolla con fundamento en el **Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente que señala:** "Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:*

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

"INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO", VIGENTE, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (NO. 1873 TOMO I) EL DÍA 6 DE JUNIO DE 2014. RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SOLÓN 347, COLONIA POLANCO II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO".



II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

La actual dinámica urbana de la Ciudad y la factibilidad inmobiliaria de la colonia Polanco han determinado que la puesta en marcha de un proyecto de Hotel con usos complementarios al mismo, promueve el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo de la Alcaldía, los Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el Programa Delegacional vigente que, en términos generales, promueve la consolidación de las colonias de la Alcaldía, la mezcla de usos y el aprovechamiento de predios subutilizados, a través de la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía, generen empleos y reconozcan el valor patrimonial de la Alcaldía.

Como resultado de ese análisis económico financiero y urbano realizado se determinó la viabilidad de desarrollar un proyecto clasificado dentro del Género de "Servicios", Subgénero "Servicios de Hospedaje" para un uso de suelo de Hotel, el cual, se encuentra prohibido para su aprovechamiento en ese sector de la Colonia Polanco, ya que el uso del suelo aplicable de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco vigente es HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda de 150 m², sin contar indivisos) con una superficie máxima de construcción de 1,519.78 m².

Por lo anterior, y dados los procedimientos vigentes para promover una modificación de uso de suelo, se integra el presente decreto que se desarrolla con la finalidad de justificar que:

- Que la inserción de un servicio de hospedaje, se traduce en un promotor de desarrollo económico urbano y social en la zona en que se ubica el predio en estudio, genera empleo, aprovechamiento y valorización del espacio público urbano y garantiza la conservación de la zona con valor patrimonial;



- Que la mezcla del giro pretendido con los usos existentes no son ajenos, ni contrarios si no que son complementarios para una zona con vocación turística y con objetivos de fortalecimiento en su estructura como lo es la colonia Polanco;
- Que la apertura normativa a usos de suelo compatibles con la vocación de la zona puede activar una sinergia positiva para consolidar el valor patrimonial de la Colonia.

Para lograr estos alcances, se establecen los siguientes objetivos:

- Analizar la normatividad actual para definir los ajustes requeridos para que el uso de suelo pretendido para Hotel sea factible y permitido;
- Determinar el estado actual de la zona de influencia del proyecto en análisis para conocer la capacidad instalada de su infraestructura y la funcionalidad de la misma;
- Analizar y medir los efectos de la inserción del proyecto pretendido en el entorno, sus efectos en el aprovechamiento de la infraestructura existente, la relación que tendrá con los usos vecinos y en su entorno y en general los efectos de la inclusión de este proyecto en la zona donde se pretende;
- Proponer los ajustes a la normatividad vigente para lograr que, mediante el proceso de modificación de uso de suelo pretendido, se obtenga el resultado que permita llevar a cabo el proyecto de Hotel.



- **Se busca promover la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano POLANCO de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 de junio de 2014, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que la zonificación aplicable al predio ubicado en calle Solón N°347, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel.**



III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE

3.1. *Planteamiento de la problemática*

Debido a la dinámica urbana de la Ciudad de México sus habitantes se ven en la necesidad de ocupar el suelo urbano y desarrollar actividades con usos distintos a los originalmente previstos por las normas rectoras y solicitar para tal efecto, la modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

Este potencial de transformación plantea a las autoridades locales la necesidad de ponderar las demandas sociales y revisar el sentido de los ordenamientos vigentes con el propósito de dar solución a los fenómenos urbanos sin perder de vista las directrices de la planeación urbana y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

La Colonia Polanco donde se ubica el predio involucrado en esta iniciativa, presenta condiciones urbanas que la han vuelto un polo atractor de actividades diversas de aprovechamiento social y turístico, así lo reconoce el Programa donde menciona que desde la década de los 90's se identifica que la intensa actividad económica en la zona es derivada de la diversificación de usos del suelo que permite la generación creciente de empleos formales, que a su vez, incentiva la inversión y el desarrollo económico.

La normatividad vigente en materia de uso de suelo que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, se configura a partir de la traza de la colonia y los corredores de alta intensidad que se ubican en ella, asignándole a estos los usos mixtos y de servicios.

En el caso del predio objeto de estudio al estar inmerso en las calles secundarias tiene uso habitacional con comercio en planta baja, sin



embargo, su cercanía con Avenida presidente Masaryk identificada como uno de los corredores comerciales y turísticos más importantes de la zona, genera que la demanda de comercio y servicios se extienda de manera natural. Si bien el origen de la colonia contemplaba el dominio del uso habitacional, las condiciones demográficas de la Ciudad propiciaron la sustitución de las grandes casas unifamiliares por edificios de vivienda plurifamiliar a la que se fueron integrando los comercios y servicios, hasta transformarse en un en uno de los centros económicos, culturales y cosmopolitas más importantes del país.

Cabe mencionar que la Colonia Polanco, fue un fraccionamiento diseñado con generosas banquetas y jardineras que evocaban los suburbios norteamericanos, incluyendo entre los aspectos importantes, una infraestructura de gran calidad que garantizara el suministro de servicios a una población de clase alta, por lo que en el momento de integrar usos complementarios en la zona, estos pudieron funcionar eficientemente.

Por tal motivo, se considera que toda la Colonia Polanco, tiene las condiciones urbanas, de infraestructura y de comunicación para promover proyectos de máxima calidad ligados al servicio de hospedaje, además de que existe la demanda de dichos servicios para aprovechar las condiciones descritas.

Con lo anterior se visualiza la posibilidad de integrar comercio y servicios que satisfagan la demanda generada por la población flotante en una ubicación privilegiada, con servicios y espacios de calidad, en un formato de bajo impacto que sea compatible con la fenomenología de la zona.

3.2. *Propuesta de solución*

Como se analizará y comprobará en la presente iniciativa y fundamentado con el Estudio Técnico Justificativo que la acompaña (anexo 3 de este documento), la puesta en marcha del proyecto pretendido promueve el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo de la Alcaldía, los



Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el programa Delegacional vigente y el Programa Parcial Polanco que, en términos generales, promueve la consolidación de las colonias de la Alcaldía, la mezcla de usos y el aprovechamiento de predios subutilizados, a través de la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía, generen empleos y reconozcan el valor patrimonial de la zona.

De igual forma el propio Programa General de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México establece políticas de desarrollo y consolidación de la Ciudad que muestran la viabilidad de la modificación que se requiere para llevar a cabo el proyecto que se presenta en este estudio y cuya ejecución, no hará más que reforzar la visión de consolidación y desarrollo económico propuesto por el Gobierno para esa zona de la Ciudad.

Por lo tanto, el presente estudio analiza y justifica la viabilidad de llevar a cabo la modificación del uso de suelo para el predio que nos ocupa con la finalidad de incluir el uso permitido dentro de la zonificación HC (habitacional con comercio en planta baja) que le aplica, el uso de suelo para "Hotel" y servicios complementarios al uso de hotel, de manera tal que pueda desarrollarse el proyecto pretendido para el predio que nos ocupa.

Así pues, se requiere promover **la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano POLANCO de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 de junio de 2014, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (No. 1873 Tomo I), con objeto de que la zonificación aplicable al predio ubicado en calle Solón N°347, Colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo adicione como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel.**

Es importante mencionar que la Colonia Polanco, tiene asignado el uso HM (Habitacional Mixto) y HS (Habitacional con servicios) en las vialidades principales y en algunas manzanas ubicadas al sur, y al pertenecer a las áreas de conservación patrimonial, implica que existe la infraestructura, equipamiento y condiciones necesarias para desarrollar proyectos que permitan el aprovechamiento y



reutilización de inmuebles hoy subutilizados, para abastecer de servicios y comercios complementarios a los corredores de las avenidas Ejército Nacional, Masaryk y Campos Elíseos.

Lo anterior aunado a las estrategias de Desarrollo Urbano y económico asentadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, así como los recientes acuerdos para la reactivación económica, además de la extensión de los servicios y comercios existentes en los corredores principales hacia el interior de la colonia lo que demuestra que la vocación y aprovechamiento del lugar se ha ido modificando de manera natural.

Estas condiciones de la normatividad y la mejora del espacio urbano, aunado a la buena comunicación que existe por diversos medios de transporte para llegar a la zona, lo convierten en un polo atractor del desarrollo inmobiliario que se verá beneficiado con el proyecto que se analiza que además propone un uso totalmente compatible en la zona y que dotará de un servicio de primer nivel.



IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS

Para resolver la problemática planteada, se promueve la Iniciativa de Decreto en materia de reforma a las disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano POLANCO de la Delegación Miguel Hidalgo vigente, publicado el 6 de junio de 2014, en la gaceta oficial del Distrito Federal, basado en lo siguiente:

El Programa Parcial establece, los usos de suelo específicos que están autorizados solamente en los Corredores Urbanos, de los cuales el único que admite el uso de hospedaje es HS (Habitacional con Servicios).

A continuación, se retoma la definición del Programa Parcial referente a los usos aplicables en los corredores urbanos y el predio objeto de estudio:

***"Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC)...**Esta zonificación permite la localización de vivienda y comercio en la planta baja de los edificios plurifamiliares, señalados en la Tabla de Usos del Suelo, por lo tanto, a partir del primer nivel, el uso permitido es exclusivamente Habitacional.*

***Habitacional con Servicios (HS)...**Esta zonificación está dirigida a reconocer y satisfacer la demanda de servicios especializados, que obedecen a requerimientos de índole regional en áreas muy específicas, perfectamente identificadas y en las cuales se detectó poca intensidad de uso habitacional. En esta zonificación se permite una amplia diversificación de los usos del suelo en el polígono de Av. Campos Elíseos, Arquímedes y Andrés Bello; las manzanas entre Av. Ejército Nacional Mexicano, Ferrocarril de Cuernavaca, Homero, Juan Vázquez de Mella; entre Homero, Moliere, Horacio y Platón; entre Homero, Calz. Gral. Mariano Escobedo, Horacio y Torcuato Tasso; y en Juan Vázquez de Mella N°525 (Ex-Hacienda Los Morales).*

***Habitacional Mixto (HM)...**Esta zonificación permite la instalación de una mezcla de usos tales como vivienda unifamiliar y plurifamiliar, comercio, oficinas, servicios financieros y turísticos con excepción de hospedaje y aquellos de alta especialidad que se distinguen por ocupar poco personal, y otras actividades económicas de alta intensidad."*



Como se puede apreciar en el texto anterior, los usos del suelo aún siendo amplios, están delimitados a sectores y condiciones muy definidas, tal es el caso del uso Habitacional Mixto que tiene más limitantes que el uso Habitacional con Servicios, con la intención de mantener concentradas algunas actividades que actualmente representan parte de la diversificación y recategorización de usos, ya que en el caso del hospedaje, las modalidades se han extendido ofreciendo alternativas más amigables con el uso habitacional y promoviendo la inversión económica, el turismo de bajo impacto y el empleo formal.

A continuación, se refleja el texto íntegro de las páginas correspondientes a la "**Tabla de Usos del Suelo**", para identificar dicha condición en la página 78:

Capítulo
IV. Ordenamiento Territorial
Subcapítulo
4.3 Zonificación y Distribución de los Usos del Suelo.
Tabla de Usos del Suelo.

Página 78....



Permiso <input type="checkbox"/> Prohibido <input type="checkbox"/>				H	HC	HS	HM	E	EA	
"A" Uso Permitido, únicamente en los predios con frente a Av. Periférico Norte Blvd. Manuel Avila Camacho, entre Av. Ejército Nacional Mexicano y Juan Vázquez de Mella. "B" Uso Permitido, sólo en inmuebles catalogados. "C" Uso Permitido, únicamente en la Zona Hotelera. *No mayores a 100.00 m ² de construcción.				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacio Abierto	
Clasificación de los Usos del Suelo				H	HC	HS	HM	E	EA	
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo	H	HC	HS	HM	E	EA	
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal.	Capacitación técnica de: idiomas, computación, contabilidad, manejo; capacitación de oficios académicos de belleza.							
			Danza, teatro, música y bellas artes.	B	B					
		Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal.	Centros de adiestramiento en yoga, artes marciales, físico culturismo, pesas, natación.							
			Gimnasios*							
			Bibliotecas, centros comunitarios y culturales; hemerotecas y ludotecas.	B	B					
			Casas de cultura.	B	B		B			
	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transportes y telecomunicaciones	Servicios de capacitación, educación e investigación en general.	Escuelas primarias, escuelas secundarias y escuelas secundarias técnicas.							
			Educación y capacitación técnica a nivel medio superior, educación a nivel medio superior, educación a nivel superior o licenciatura y posgrados, centros de investigación científica y tecnológica.							
		Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general.	Canchas deportivas bajo techo y descubierta, squash y albercas.							
			Teatros, cines y cineotecas.							
			Centros de exposiciones temporales y al aire libre, galerías de arte y museos.	B	B					
			Video juegos, juegos, electromecánicos.							
			Billares, boliche, juegos de mesa, pistas de patinaje.							
			Centros de apuestas, casinos y sitios de juego.							
			Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.							
			Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.							
		Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal.	Cafés.							
			Fuentes de sodas, torterías y cocinas económicas.							
			Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.							
			Taquerías, antojerías.							
Servicios de alimentos y bebidas en general.	Salones de baile y penas.									
	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, discotecas, cervecerías.									
Servicios de hospedaje	Hoteles.	Hoteles.				C				
		Suites y departamentos amueblados.	B	B	B	B				
		Moteles.								
Servicios de reparación y mantenimiento a escala vecinal.	Servicios de reparación y mantenimiento a escala vecinal.	Sastrerías en general; alquiler de ropa (trajes y smoking), lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado.								



Lo anterior representa que la autorización para usos de Hotel como el pretendido en el proyecto que se analiza, se limita a un polígono determinado, también identificado como "Zona Hotelera" de la Colonia Polanco, haciendo inviable su desarrollo en el predio que nos ocupa.

Los parámetros asignados por la Zonificación que aplica al predio en estudio podemos establecer lo siguiente:

Al predio en análisis se le asigna la Zonificación Habitacional con Comercio en planta baja (HC) con 4 niveles máximos de construcción, respetando el 30% de la superficie del terreno como área libre mínima y superficie mínima por vivienda, sin contar indivisos de 150 m²).

Por lo que el potencial aprovechable con base en el uso de suelo vigente para el predio ubicado en calle Solón N°347, Colonia Polanco II sección, Alcaldía Miguel Hidalgo es:

Superficie del predio en análisis:	542.78 m ²
Zonificación aplicable:	HC/4/30/150
Área libre mínima a proporcionar:	162.83 m ² (30%)
Área de desplante máximo permitido:	379.95 m ² (70%)
Intensidad máxima de construcción:	1,519.78 m ²


Lo anterior representa que en el predio en estudio es factible lograr hasta 1,519.78 m² de construcción habitable a la que se le pueden asignar los usos de habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar. Comercio. Comestibles, Tienda de abarrotes, misceláneas, dulcerías, farmacias, tlapalerías... Servicios consultorio médico, odontológico, psicológico... Por lo que el uso de hotel y servicios complementarios al hotel, se encuentra limitado al polígono sur de la zona.



Con base en lo anterior, mediante la presente iniciativa se busca promover la modificación del

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 de junio de 2014, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (N°1873, Tomo I), con objeto de que dentro de la zonificación aplicable al predio ubicado en calle Solón N°347, Colonia Polanco II sección, Alcaldía Miguel Hidalgo se establezca como PERMITIDO el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel en el predio con superficie de 542.78 m²

Con lo anterior se permitirá el desarrollo del proyecto con uso de servicios, en el subgénero de Hotel y usos complementarios al de hotel en la intensidad máxima permitida en el predio que será de 1,519.78 m², de los cuales 1,486.00 m² serán destinados al uso de hotel, y motivan la presente modificación, con lo que se respetará el potencial máximo permitido de acuerdo con la zonificación aplicable al predio que es HC/4/30/150.





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.

Las características urbanas de la colonia Polanco han variado en los últimos años con motivo del desarrollo de las colonias Granada y Ampliación Granada que conllevó a la modernización de toda la infraestructura de movilidad, así como la recuperación y revitalización del espacio público, donde jardines, plazas y camellones tuvieron una reapropiación por parte de los habitantes de la zona, esta condición se intensificó en la temporada más restrictiva de la pandemia por COVID-19, donde el espacio público y las nuevas formas de apropiación de los espacios para sustituir actividades que en su momento se desempeñaban en espacios cerrados, permitió diversificar la oferta de productos y servicios que se complementan armónicamente con los usos mixtos localizados en los corredores que la limitan.

Esta evolución ha basado su desarrollo en el potencial constructivo que le ha asignado el Programa Parcial para la colonia Polanco, vigente los últimos 9 años, que si bien, en términos generales al igual que el Programa Delegacional promueven la consolidación de zonas subutilizadas en toda la Alcaldía y asigna a los corredores urbanos y zona sur de la Colonia Polanco la zonificación HM (habitacional mixto) y HS (habitacional con servicios) en la zona sur, la variedad de usos y el potencial de construcción con más posibilidades queda limitado solo a esos sectores.

Lo anterior sirve como referente para mencionar que en el caso del predio objeto de análisis la zonificación aplicable es HC (habitacional con comercio en planta baja), sin embargo, la cercanía con los demás sectores



de la colonia Polanco donde le aplica zonificación HM y HS así como los corredores urbanos aledaños ha generado que los usos se diversificaran en función principalmente de los requerimientos en materia de servicios para la zona.

Toda esta fenomenología ha permitido demostrar que la Colonia Polanco aparte de una ubicación privilegiada, cuenta con alternativas de movilidad, espacios públicos revitalizados y una infraestructura suficiente para absorber la inserción de proyectos que sean complementarios a oficinas, restaurantes y comercio.

La traza de la colonia Polanco, permite que sus calles y avenidas se conecten longitudinalmente mediante las Avenidas Horacio, Homero y Presidente Masaryk, cuyo recorrido va acompañado de áreas jardinadas, glorietas, jardines o plazoletas que sirven de precursor para distintas actividades que fungen como nodos de desarrollo intensificándose a partir de la resignificación del espacio público por la pandemia de 2020.

Este proceso de transformación positiva y consolidación sería más rápido si no se encontraran limitantes de aprovechamiento como la limitante a servicios complementarios como el uso de hotel en la colonia, pues es un ejemplo de que su autorización promovería mayor número de proyectos, que demandarían otros usos y servicios complementarios y por lo tanto acelerarían el proceso de evolución y consolidación de la colonia.

Dada esta condición, se considera viable la modificación al Programa que se promueve para que se autorice al predio específico el uso de suelo requerido para la instalación de un hotel y servicios complementarios al mismo considerando las siguientes características de los factores que a continuación se desarrollan:

5.1. Factores económicos

El gobierno de la Ciudad tiene programada la acción deliberada y comprometida con los sectores productivos e instancias de gobierno de la Alcaldía, para que participen en el fomento de las actividades económicas



viables para el desarrollo de la economía de la Ciudad, incrementando el empleo y preservando el medio ambiente.

Establece que son actividades económicas de fomento las relacionadas con el desarrollo urbano y medio ambiente, principalmente aquellas que se ubiquen en zonas de fomento económico; que generen empleos y que implementen el uso eficiente de agua y energéticos y servicios que proporciona la Ciudad.

Promueve el impulso en forma sostenida de nuevas fuentes de empleo y conservar las ya existentes;

Fomentar la inversión productiva y la competitividad de las empresas generando un entorno favorable para las actividades económicas.

Fomentar la modernización y dinamismo de las actividades económicas, en concordancia con las políticas y estrategias de desarrollo económico.

Alentar la competitividad para lograr que los trabajadores sean altamente productivos y competitivos, para lo cual se deberá: generar empleos estables, bien remunerados, en igualdad de condiciones para hombres y mujeres, orientados hacia los sectores más vulnerables y proporcionándoles seguridad social.

Y para lograr esos objetivos instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, para que en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determinen promuevan e impulsen, en el ámbito de su competencia, las zonas de fomento económico, las cuales serán los espacios territoriales comprendidos en las áreas de actuación que señalan la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el propósito de impulsar programas de fomento económico, proyectos de inversión y, en general, actividades económicas.

La zona en estudio es sin duda un polo de desarrollo económico potenciado por el uso de suelo de la zona y es sin duda un sitio idóneo para

cumplir estos objetivos en materia de fomento económico, por lo que revisando los efectos del proyecto en la zona es factible concluir que se cumplen adecuadamente con la inserción del proyecto de hotel y que se revisa en este estudio.

5.2. Factores ambientales

En la actualidad, existe un compromiso gubernamental de promover la sustentabilidad de la Ciudad de México y sienta las bases para la conservación y buen uso de los recursos naturales, así como para la protección del medio ambiente en beneficio de la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros de la Ciudad.

Para lograr lo anterior, establece entre otros, los siguientes objetivos:

- a) Mejorar el Paisaje Urbano y Promover el Crecimiento de las Áreas Verdes y espacios públicos urbanos;
- b) Lograr el Control de la Contaminación y el Mejoramiento de la Calidad del Entorno;
- c) Realizar un Manejo Sustentable de los recursos de la Ciudad como lo son la energía, el agua los residuos;

Para lograr lo anterior propone la autoridad implementar

- Manejo Sustentable de los Recursos Naturales y la Biodiversidad;
- Retribución por Mantenimiento de los Servicios Ambientales;
- Contener el crecimiento de la Mancha Urbana
- Consolidar el aprovechamiento de los recursos subutilizados;
- Ampliación y Manejo de Áreas Verdes Urbanas;
- Mejoramiento de la Calidad del Aire:
- Promoción y Patrones de Movilidad Amigables con el Ambiente y Consumo Sustentable,
- Promoción de una Cultura Ambiental; Corresponsabilidad Social en la Resolución de los Problemas Ambientales;



De la revisión de estos objetivos y medios para lograrlos, se establece que la inclusión del proyecto analizado apoyará el cumplimiento de dichos objetivos y programas pues se revitalizará el predio involucrado con un proyecto moderno que considerará en su construcción y funcionamiento todos los elementos que por norma le exigen contemplar elementos de ahorro y reuso de recursos y se apegará a los diversos programas y acciones que le imponga la autoridad como medidas de mitigación de sus efectos en el entorno ayudando al cumplimiento de estos objetivos en materia ambiental.

La oferta de cajones de estacionamiento que tendrá el proyecto (en cumplimiento de los nuevos criterios en la materia), generarán sinergia positiva pues aportará un área de estacionamiento público que podrán ser utilizados por el proyecto pretendido y la población flotante que lo requiera, además contará con biciestacionamientos para aquellos que realizan recorridos cortos o buscan desincentivar el uso de vehículos automotores, con los consecuente efectos positivos en la reducción de vehículos sobre la vialidad que absorbe el proyecto, además de contar con medios de transporte público que abastecen adecuadamente la zona promoviendo la nueva cultura ambiental.

Dado que el proyecto contempla la implementación de sistemas ahorradores de agua, de captación y reuso de agua pluvial, de tratamiento y reuso de agua residual, de ahorro de energía y durante el funcionamiento, programas entre los usuarios y habitantes de conciencia ecológica, sin duda será un ejemplo de la promoción de la cultura ambiental que se busca promover en el Programa y por lo tanto, se hace compatible el proyecto pretendido con los objetivos descritos.

5.3. *Factores sociales*

El Programa Parcial y Delegacional establece entre muchas políticas y líneas de acción en búsqueda de la mejora de la población, sobresaliendo



la búsqueda de condiciones sociales de igualdad y de progreso para sus habitantes, promoviendo entre otros:

Implementar proyectos ordenadores con espacios públicos amplios, diseñados con criterios de sustentabilidad y habitabilidad que fortalezcan la cohesión y el arraigo social;

La distribución espacial de actividades socioeconómicas ha variado en los años de aplicación de los Programas Delegacional y Parcial vigentes. De esta forma, deben definirse nuevos lineamientos o políticas en función de las necesidades de los habitantes actuales.

Salvaguardar el carácter equitativo del desarrollo social.

Ambos Programas también promueven:

La construcción de vivienda plurifamiliar para venta o renta mezclada con usos compatibles y congruentes con la vocación de cada colonia.

Contribuir al arraigo de la población residente con el mejoramiento de las condiciones del entorno urbano, principalmente en materia de espacio público y seguridad pública.

Mejorar las condiciones de habitabilidad (vivienda), así como el reordenamiento de las actividades económicas (economía), tomando en cuenta en todo momento sus condiciones histórico-culturales (patrimonio cultural urbano).

Promover una mayor intensidad sobre los corredores y vías principales, así como la consolidación de centros de barrio hacia el interior de las colonias.

De lo anterior, se puede concluir que la inserción del proyecto que se analiza es sin duda un elemento que servirá para dar cumplimiento a todas las políticas y estrategias que en materia de desarrollo social se proponen para la Alcaldía aunado a que las condiciones funcionales de la zona de estudio favorecen la inserción de este proyecto en un ambiente social adecuado y que se verá beneficiado de la actividad propuesta.



5.4. Factores demográficos

La generación de fraccionamientos cercanos al centro de la Ciudad, derivados del crecimiento poblacional tuvo mayor auge a partir de 1930 y hasta 1950, durante las décadas de los 60's y 70's, la zona de estudio tuvo su mayor ocupación, cambiando la condición original de viviendas unifamiliares a la inserción de vivienda plurifamiliar con servicios diversos.

El fenómeno de crecimiento, alta ocupación y éxodo de la zona central de la Ciudad, se replicó en el área de estudio durante las décadas de los 80's y 90's, propiciando una reducción en la población fija.

Con esa tendencia, según el Censo de Población y Vivienda realizado por el INEGI para el año 2000 en la zona de estudio, se registró una población de 30,792 habitantes, mientras que para el período de 2005-2010, la tasa de crecimiento disminuyó en -2.28% ;

El comportamiento en la Ciudad se muestra en términos generales con la misma tendencia en la Alcaldía Miguel Hidalgo y de igual forma en las AGEB's analizadas (ver estudio técnico justificativo), lo que tiene lógica al pensar que se trata de una de las zonas más céntricas de la Ciudad y que vive la lógica urbana del desplazamiento al incrementar el valor de la tierra dando paso a nuevos usos como lo son los comercios y servicios que ahora pueden verse con mayor claridad en la Colonia en estudio.

Las AGEB's de la zona de estudio presentan una población total en el Censo 2010 de 30,331 habitantes. Cantidad que, como se ha mencionado en el punto anterior se ha ido reduciendo proporcionalmente al despoblamiento de la Ciudad por el efecto natural del crecimiento urbano.

A continuación, se presenta una tabla resumen con los datos resultantes de la sumatoria de las AGEB's que conforman la colonia Polanco.



Cuadro 2. Comportamiento Demográfico de Polanco y su Contexto Urbano 1995-2010

REGIÓN	POBLACION (Habitantes)				TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL (%)		
	AÑO				AÑO		
	1995	2000	2005	2010	1995 / 2000	2000 / 2005	2005 / 2010
Distrito Federal	8,489,007	8,605,239	8,720,916	8,851,080	0.27	0.27	0.29
Ciudad Central	1,760,359	1,692,179	1,677,358	1,721,137	-0.79	-0.18	0.52
Delegación Miguel Hidalgo	364,398	352,440	352,640	372,889	-0.65	0.05	1.12
Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco	29,943	30,792	29,813	30,331	-0.09	-2.28	0.49

Fuente: Datos censales 1995 - 2010 INEGI

**Cuadro 3. Densidades Brutas 1995-2010
Delegación Miguel Hidalgo - Programa Parcial Polanco**

AÑO	DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO (HAB. /HA.)	PROGRAMA PARCIAL (HAB. /HA.)
1995	79	86
2000	76	85
2005	76	77
2010	80	79

Fuente: Datos censales 1995 - 2010 INEGI

Cuadro 4. Distribución de la Población por Rangos de Edad, 2010

COLONIA	POBLACION POR RANGOS DE EDAD (%)			POBLACION 2010	
	0-14	15-59	60 Y MÁS	%	TOTAL
POLANCO I SECCIÓN	16	70	14	7	2123
POLANCO II SECCIÓN	17	69	14	15	4550
POLANCO III SECCIÓN	15	70	15	29	8796
POLANCO IV SECCIÓN	17	68	15	11	3336
POLANCO V SECCIÓN	16	68	16	38	11526
TOTALES	16	69	15	100	30,331

Fuente: Datos censales 2010 INEGI



Cuadro 5. Niveles de instrucción de la población en la colonia Polanco en 2010

NIVEL DE EDUCACIÓN	POBLACIÓN (HABITANTES)
Población de 6 a 14 que únicamente sabe leer y escribir	77
Población de 6 a 14 años que asiste a la escuela	1,715
Población Analfabeta	55
Población de 15 años y más sin instrucción	213
Básico	
Población de 15 años y más con educación básica incompleta	273
Población de 15 años y más con educación básica completa	1,937
Medio y Superior	
Población de 15 años y más con educación pos-básica	16,504
TOTAL	20,774

Fuente: Datos según Censos 2010 INEGI

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo vigente.

Los números de las tablas anteriores clarifican la tendencia recurrente de expulsión de población, pues muestra que el nivel y tipo de vivienda existente en la zona de estudio, si bien presentan un grado de rezago bajo, se trata de viviendas antiguas que ya no cumplen la demanda espacial de las familias modernas y esto genera la expulsión de población en su búsqueda por un mejor espacio que habitar.

Por supuesto que la zona tiene condiciones de infraestructura y servicios vastos para la vivienda, pero la presencia de servicios y comercios que pueden complementarse requieren su inserción de manera cercana y accesible.

Y sobre todo, la zona se ve sometida a la presión del cambio de giro basado en el valor de la tierra, que se incrementa constantemente por el efecto del desarrollo de los corredores, (principalmente Presidente Masaryk, Moliere y Ejercito Nacional), que genera una demanda de espacios de servicios y comercios que pueden claramente encontrar cabida en la Colonia que se estudia.

Así pues, la tendencia comprobada con los resultados de los censos de población en los últimos 20 años muestra la transformación de la zona por



expulsión de población habitante y la llegada de nuevos servicios y comercios que se respaldan en la vocación del uso de suelo de la zona.

Lo anterior se traduce en una natural tendencia a la expulsión de población habitante para dar paso al aprovechamiento de esos lotes con nuevos proyectos de oficinas, comercio y servicios que dominan la zona.

El efecto natural de la tendencia del crecimiento urbano de las zonas con potencial de desarrollo de la Ciudad como lo es la colonia Polanco, aunado al buen potencial del uso de suelo y la demanda de espacios para giros del sector terciario, generan las condiciones positivas para la inserción de nuevos proyectos de servicios, entre los que se ubican los servicios de hospedaje como el caso del Hotel pretendido.



5.1. Factores de riesgo ¹

5.1.1. Riesgos de origen geológico

En la zona de estudio se identifican factores de riesgo tales como la existencia de dos zonas minadas, la primera se localiza en el polígono que forman Boulevard Manuel Ávila Camacho, M. S. Elías, Monte Elbruz, Paseo de la Reforma y Campos Elíseos; mientras que el segundo polígono esta conformado por Avenida Campos Elíseos, Calzada General Mariano Escobedo y Rubén Darío.

Debido a lo anterior se recomienda poner especial atención a la condición de la estructura de todas las edificaciones existentes y por realizarse dentro de estos polígonos y en general todo tipo de estructuras en toda la demarcación, para establecer si cumplen con los lineamientos de seguridad estructural del Reglamento de Construcciones vigente y, en su caso, para emitir las recomendaciones e instrucciones correspondientes.

Gracias a los actuales criterios normativos, los parámetros de diseño de estructuras y la vigilancia de la autoridad especializada en la materia, se puede prever que un proyecto nuevo superará cualquier contratiempo que dicha condición de vulnerabilidad en esta materia le genere, garantizando a seguridad estructural de la edificación y por lo tanto minimizando bastamente esta posibilidad de riesgo.

Una edificación como la pretendida para el proyecto de hotel y servicios complementarios debe por norma, superar cualquier criterio de seguridad en la materia, lo que garantiza la minimización del riesgo en este sentido.

¹ Información obtenida del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México. Con información actualizada de la Subdirección de Protección Civil de la Alcaldía Miguel Hidalgo, Secretaría de Obras y Servicios y Subdirección de Riesgo y Vulnerabilidad Urbana. Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo.



Geología estructural Fracturas en la zona de estudio Socavones

Fuente: Atlas de Riesgo de la Ciudad de México.

5.1.1. Riesgos de origen químico

En la zona de estudio se identifica un sistema de conducción de diversos productos petroquímicos de la paraestatal PEMEX, lo que representa un factor de riesgo por encontrarse bajo las vías de comunicación, infraestructura y zonas habitacionales, principalmente sobre Avenida Ferrocarril de Cuernavaca.

Los sitios destinados a suministrar combustible en la zona son puntos de riesgo relacionados con derrames o fugas de líquidos combustibles que pudieran propiciar incendios o explosiones.

Las estaciones de servicio identificadas en la zona de estudio son 2, la ubicada en José María Pereda y Periférico y en el entronque de presidente Masaryk y Moliere.



5.1.2. socio organizativos

Estos fenómenos son generados por las distintas actividades realizadas por los ciudadanos asociados con los procesos de desarrollo económico, político, social y cultural. Este tipo de fenómenos se dan en grandes concentraciones de población, provocando la suspensión de funciones de un sistema de subsistencia (vías de comunicación, electricidad, sistema de servicios, medios y otros).

En este caso se deben identificar los centros de concentración masiva, ya que son estos los que podrían representar un riesgo de esta índole.

En la zona de estudio se localizan equipamientos regionales donde se realizan movimientos poblacionales de otras zonas al interior de la alcaldía, tal es el caso del Conservatorio de Música y la Cruz Roja Mexicana y la estación del metro Polanco línea 7.

También se identifican las zonas comerciales, parques, jardines y templos.

La inserción del proyecto pretendido no aportará condiciones de vulnerabilidad o riesgo adicional bajo esas posibles condiciones de concentración de población y si contará con condiciones de seguridad que garantizarán que no se vea afectado por un evento desbordado en las inmediaciones.

5.1.3. Riesgos de origen hidrometeorológicos

Los procesos que ocasionan este tipo de riesgo tienen una incidencia periódica en determinadas zonas produciendo fenómenos destructivos a partir de granizadas, lluvias torrenciales e inundaciones.

Las inundaciones se presentan, cuando a partir de las precipitaciones, el terreno se satura o invade de agua debido principalmente a la insuficiencia de drenaje.

En la zona de estudio se identificaban sectores donde este riesgo continuamente apremiaba por las diferencias en niveles del subsuelo y condiciones de la infraestructura sanitaria del sistema municipal, a continuación, se muestran estos puntos, según el Programa Parcial para Polanco:

Tabla 18. Puntos con Problemas de Encharcamientos en Polanco.

COLONIA	CALLE	CAUSA
Polanco	Av. Masaryk esq. Mariano Escobedo	Falta de accesorios hidráulicos y aumento de atarjeas
Polanco Chapultepec	Sócrates esq. Presidente Masaryk	Insuficiencia de la red y accesorios pluviales

Fuente: Plan de Acciones Hidráulicas 2001 – 2005 Delegación Miguel Hidalgo.

Sin embargo, dada la renovación en los últimos años de todo el espacio público de la zona se han mejorado tales condiciones y hoy se ha minimizado la posibilidad de este riesgo, aunado a que el proyecto de hotel pretendido implementará en su desarrollo todos los sistemas necesarios para aportar una afectación mínima al gasto de la red municipal e implementará sistemas para contener el agua de lluvia y no recargar la red en casos de lluvias atípicas, lo que garantiza un control sobre la posibilidad de incidencia de este riesgo.



Zonas con encharcamientos leves

Fuente: Atlas de Riesgo de la Ciudad de México



VI. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA 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;

La alcaldía Miguel Hidalgo y la zona de estudio tuvo su mayor crecimiento entre 1950 y 1970, como parte de la migración de habitantes del centro de la ciudad hacia fraccionamientos cercanos.

No obstante, las condiciones generales de la zona, tales como su ubicación, equipamiento e infraestructura, propiciaron que al crecimiento de la Ciudad se fuera modificando la vocación habitacional de la colonia por espacios destinados al comercio, servicios y oficinas, mismos que para la década de los 90's se consolidarían para convertir la colonia Polanco en uno de los centros económicos más importantes.

Por lo antes mencionado, Polanco se caracteriza por una actividad económica intensa y diversa, contribuyendo directamente al desarrollo de la zona y de la Ciudad en su conjunto, pues en los últimos años ha manifestado una tendencia creciente a la generación de empleos formales.

El comportamiento en la Ciudad se muestra en términos generales con la misma tendencia en la Alcaldía Miguel Hidalgo y de igual forma en las AGEB's analizadas en la zona de estudio de la colonia Polanco, lo que tiene coherencia al pensar que se trata de una de las zonas más céntricas de la Ciudad y que vive la lógica urbana del desplazamiento al incrementar el valor de la tierra dando paso a nuevos usos como lo son los comercios y servicios que ahora pueden verse con mayor claridad en la Colonia en estudio.

La colonia Polanco se divide en 5 secciones, que corresponden con las etapas de ocupación de la misma.



Aunque en materia económica la delimitación oficial no necesariamente corresponde con la homogeneidad de actividades, las vialidades si establecen un vínculo o compatibilidad de usos, tal es el caso de los sectores norte de la quinta sección, con la parte sur de las secciones tercera y cuarta que se unen por la calle Newton, hacia la avenida Emilio Castelar, muy cercana a la ubicación del predio de estudio.

Lo mismo sucede en la diagonal de Avenida Emilio Castelar y Avenida Presidente Masaryk, donde se encuentra una alta concentración de actividades económicas y por ende de empleo formal.

En lo referente a la generación de empleos, la zona de Polanco reporta una menor tasa de desocupación parcial y total que la alcaldía en su conjunto.

Cuadro 6. Tasa de Ocupación Parcial y Desocupación (TOPD) 2000-2010

MUNICIPIO	AÑO	PEA DESOCUPADA (a)	PEA QUE TRABAJÓ MENOS DE 32 HRS. (b)	SUMA (a+b)	PEA TOTAL (k)	TOPD (%) (((a+b)/k)x100)
POLANCO	2000	145	2,405	2,550	17,884	14.25
	2010	0	2,103	2,103	14,369	14.64
DELEGACIÓN	2000	2,153	23,687	25,840	160,675	16.08
	2010	6,860	25,472	32,332	182,105	17.75

Fuente: Datos censales 2000 - 2010 INEGI

En el Cuadro 7, se muestra el grado de ocupación de la Población Económicamente Activa.

Cuadro 7. Población Económicamente Activa, Polanco 2010

POBLACIÓN DE DOCE AÑOS Y MÁS	DISTRIBUCIÓN SEGÚN CONDICIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA				
	POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA			POBLACION ECONOMICAMENT E INACTIVA	NO ESPECIFICADA
	TOTAL	OCUPADOS	DESOCUPADOS		
23,536	12,895	12,787	108	7,303	-

Fuente: Datos censales 2000 - 2010 INEGI

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente.

Cabe precisar que esta tendencia es el resultado de la implementación de la zonificación HM (habitacional mixto) y HS (habitacional con servicios) en diferentes puntos de la colonia, lo que vuelve atractivos los predios por la diversidad de los usos de suelo y el buen potencial que estos tienen.



Así pues, la tendencia de la zona es el reflejo de la justificación del proyecto pretendido responde a la lógica de transformación que vive en el lugar.

Según el Programa Parcial para Polanco, el sector preponderante en la zona de estudio en actividad de sus habitantes como en unidades económicas existentes es el de servicios, ya que ocupa tres cuartas partes de la población de la colonia Polanco y representa mas del 60% de unidades económicas en la zona, mientras que el sector comercial muestra una ligera tendencia a la baja.

Lo anterior demuestra que la inserción del proyecto pretendido es congruente con la estadística tendiente a fortalecer e incrementar la actividad de servicios y comercio pues su aportación será justo en esas ramas productivas.

En materia económica las estadísticas al tercer trimestre de 2019 reporta, **el crecimiento económico de la Ciudad continúa siendo impulsado por sus actividades terciarias**, particularmente los servicios al consumidor final así como los servicios financieros son subsectores que mantienen un comportamiento positivo en el periodo. Por otro lado, las actividades secundarias continúan en retroceso, particularmente la construcción como resultado de los ajustes normativos y otros factores.²

Durante el período que se reporta, el turismo en la Ciudad de México mostró una afluencia positiva para la llegada de turistas. En comparación con el trimestre pasado, se reportó un incremento del 49.46% esto significa 1,226,348 más turistas que arribaron a la Capital.

El porcentaje de la ocupación hotelera en la Ciudad de México en el Tercer trimestre del 2019 fue de 66.22%. La llegada de turistas mostró una ligera disminución, la capital recibió a 10,089,066 visitantes siendo esta cifra menor en -0.88% respecto al mismo trimestre del año anterior.

² <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Reporte%20Economico/reporte-economico-3er-trim.pdf>.
Reporte Económico De La Ciudad De México Tercer Trimestre 2019



La derrama económica de los turistas hospedados fue de \$53,080.09 millones de pesos, cifra superior en 33.09% en comparación al tercer trimestre del año anterior.

La llegada de extranjeros por el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México registró una cifra de 3,705,677 personas, cifra superior en 3.42% a la registrada en el mismo periodo del 2018.

Estas cifras son alentadoras conociendo la situación general de la economía mundial y por supuesto son el principal motor que justifica la búsqueda de espacios para incrementar la oferta de servicios de hospedaje en la Ciudad, como el caso que nos ocupa.

Lo anterior se refleja en la siguiente tabla y gráfica que resumen los empleos generados desde el 2013 hasta el 2019 por restaurantes y hoteles en la Ciudad de México y el conteo de llegada de turistas a la Ciudad de México.



1/ Estas cifras pueden no coincidir con las publicadas anteriormente debido a un cambio metodológico aplicado por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)
2/ Los empleos directos están conformados por el personal ocupado en restaurantes y hoteles. Los datos de 2002 a 2009 se estimaron aplicando la tasa de crecimiento de asegurados permanentes en el IMSS del Sector "Servicios para Personas y el Hogar", donde se incluye esta actividad al Subsector 93 clasificado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
Fuente: Instituto Mexicano del Seguro Social.

Fuente: Elaborado por la Secretaría de Turismo de la CDMX³

³ <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Reporte%20Economico/reporte-economico-3er-trim.pdf>



Ahora bien, analizando la vocación de desarrollo que el propio Programa Delegacional para Miguel Hidalgo y del Programa Parcial para Polanco, se pueden retomar los siguientes datos:

El Programa determina la importancia de la Alcaldía Miguel Hidalgo con respecto al resto de la Ciudad se identifica que constituye el centro cultural, político, social, financiero y económico, no sólo más importante de la Ciudad sino uno de los más importantes también del País, debido a la enorme concentración de actividades. De esta forma, no es difícil imaginar la cantidad de población que atrae para realizar cualquier actividad (trámite, compras, turismo, trabajo, etc.).

Desde finales de la década de los 80's y 90's, las Avenidas presidente Masaryk y Campos Elíseos destacaron por la oferta de productos y servicios del más alto nivel, lo que detonó la inversión en proyectos congruentes al estilo de vida y la calidad que demandaban los habitantes y visitantes de la zona. Confirmando así, que la colonia Polanco cuenta desde un inicio con las condiciones para la mezcla de usos, el crecimiento y desarrollo económico que ha tenido durante los últimos años, diversificado e incrementado la demanda de servicios que requiere el turismo y la población flotante, tales como: restaurantes, agencias de viajes, boutiques, bares, discotecas y servicios turísticos de todo tipo.






Tabla. Turistas hospedados por zona turística⁴

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE TURISMO

Turistas Hospedados por Zona Turística 1/

Enero 2010-2020

Zona Turística	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ^{2/}
Aeropuerto-Foro Sol	62,639	51,361	61,505	69,333	85,569	73,635	73,886	74,404	76,074	77,911	86,286
Centro Histórico-Atameda	173,668	142,306	169,071	174,387	191,811	168,334	171,975	173,182	177,060	172,166	191,941
Chapultepec-Polanco	55,459	58,597	56,732	71,056	76,674	63,000	60,651	61,076	62,447	71,818	73,154
Condesa-Roma	31,326	26,793	28,438	32,105	40,498	33,920	33,155	33,388	34,137	35,332	36,951
Coyoacán	2,117	2,235	1,990	2,000	2,595	4,460	4,653	4,686	4,791	4,602	4,472
Iztapalapa-Central de Abasto	29,323	24,140	26,414	22,518	25,149	27,714	33,110	33,342	34,091	29,600	30,003
Norte-Basilica de Guadalupe	126,250	95,414	124,018	127,116	147,368	129,585	125,751	126,633	129,475	128,247	137,868
Perisur-Ajusco	20,999	23,483	22,117	25,037	26,270	22,852	27,178	27,369	27,982	28,163	28,059
Santa Fe-Desierto de los Leones	11,316	14,522	18,406	35,306	43,611	46,391	49,269	49,615	50,728	55,546	56,785
Tlalpa-Taxqueña	105,955	85,672	101,873	101,096	110,794	96,115	99,926	100,627	102,885	104,098	106,890
Torre Mayor-Zona Rosa	169,894	170,920	165,266	189,362	203,839	184,926	178,309	179,560	183,590	186,841	193,269
W.T.C -San Ángel-C.U.	57,514	48,722	50,921	62,562	71,780	62,802	63,303	63,747	65,178	63,325	66,547
Xochimilco-Milpa Alta-Tláhuac	10,873	7,703	8,891	8,196	9,021	8,346	8,946	9,009	9,211	7,348	7,756
Total	857,333	751,866	835,662	920,074	1,034,979	922,080	930,113	930,657	957,658	964,997	1,019,979

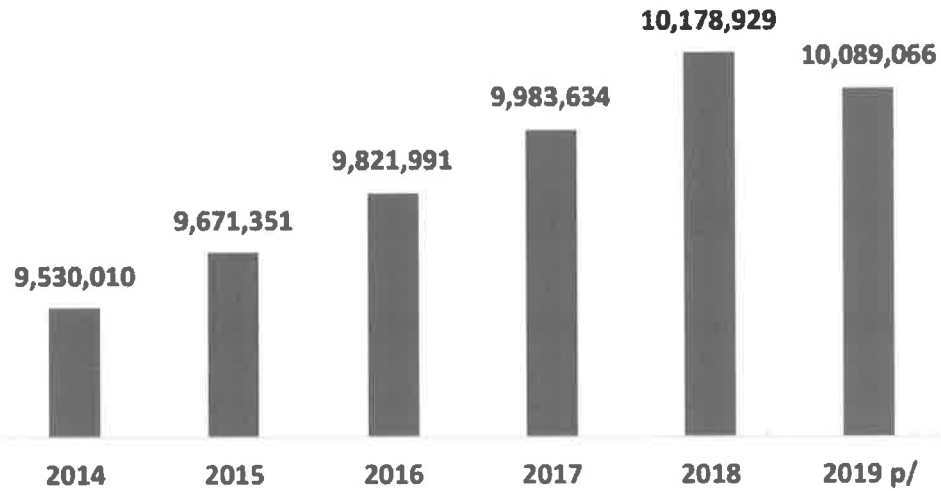
La Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal, ha impulsado durante los últimos 10 años proyectos para promover la actividad turística y el rescate y renovación urbana (que considera el rescate de inmuebles de valor histórico) en la Alcaldía, y es en la colonia Polanco donde la mejora de las condiciones urbanas de la misma dan factibilidad para la inserción de giros de servicios de hospedaje como el pretendido.

Como efecto de lo anterior, los corredores Presidente Masaryk y Campos Elíseos que forman parte de la colonia en estudio, son polos atractores de viajes por motivo de turismo y negocios convirtiéndose en corredores comerciales, con centros culturales, restaurantes y comercios, que demandan servicios complementarios a su actividad, ligados al flujo constante de viajeros por relaciones comerciales nacionales e internacionales que demandan esa complementariedad en las cercanías, siendo la colonia Polanco una zona ideal para este fin.

⁴ <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2020/Enero%202020.pdf>



Gráfica de Llegada de Turistas hospedados en hoteles de la CDMX enero- septiembre 2019⁵



⁵ <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2020/Enero%202020.pdf>



VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

La Constitución Política mexicana en su artículo 8vo. Establece el derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa y esta generará un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, por lo que la promoción que se pretende mediante la iniciativa que se integra con este estudio tiene viabilidad de conseguir ser revisado y en su momento aprobado por la autoridad en los términos que el procedimiento tiene establecido.

El artículo 27 señala que la intervención de la administración pública tiene el objetivo de prever la regulación para lograr el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

Las normas urbanas son normas jurídicas que vincula medios y fines a lograr por medio de la regulación, mismas que son previstas en materia constitucional identificándolas como parte de los derechos fundamentales y de interés general, lo que lleva a la definición de que su regulación debe ser con la mínima intervención administrativa y coherente con el desarrollo urbano siempre velando por el respeto al medio ambiente.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano fija las normas básicas e instrumentos para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos, estableciendo la concurrencia de los distintos niveles de gobierno y señala los criterios para la planeación, crecimiento y mejoramiento del mismo.

Define los conceptos que son la base para la homologación de la normatividad y las diversas acciones en materia urbanística, de esta se despenden conceptos como, Densificación, Desarrollo Urbano, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Patrimonio Cultural, Uso de Suelo y Zonificación, los cuales son la materia base que se revisa en esta iniciativa, pero más aún, define como principio, el derecho a la ciudad y a



la equidad que, mediante la presente iniciativa son base para la justificación legal de la modificación pretendida al ser determinante su definición para establecer que la solicitud de inclusión de uso de Hotel que se requiere para lograr desarrollar el proyecto pretendido, es poner en igualdad de condiciones al predio es estudio respecto de los predios en su entorno que si lo permiten.

En este sentido, la limitación de los derechos de los particulares se equilibra con las previsiones en materia de participación ciudadana regulada en los artículos 48 a 50 de la Ley General de Asentamientos Humanos, la cual se complementa con los derechos de acción que las leyes prevén con objeto de resguardar sus derechos.

En el artículo 6 de esta Ley (y fundamentado en el Art. 27 constitucional), define como de interés público el establecer los usos de suelo en áreas y predios de los centros de población contenidos en los programas de desarrollo urbano,

Mientras que en su Artículo 7, establece las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, a través de los mecanismos de coordinación y concertación.

De igual forma en esta Ley se establecen los niveles de planeación y la jerarquía de la normatividad que definen las bases para sustentar su viabilidad o factibilidad de modificación como en el caso que nos ocupa y genera los instrumentos para asegurar entre otros, la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes y programas (artículo 77 fracción V).

La Ley de Desarrollo Urbano de la Distrito Federal, vigente desde el 15 de julio de 2010, establece el orden jerárquico y la interpretación de los programas, estableciendo mecanismos para su modificación en los artículos 28, 29 33, 34 y 35.



Es precisamente el artículo 35 el que establece que “las modificaciones a los programas serán formulados con base en los resultados que arroje el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, a fin de verificar su congruencia con otros instrumentos de planeación y determinar si los factores que determinaron la aprobación de un programa, tales como los económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo en el Distrito Federal, persisten o han variado de tal manera que sea necesario modificar los programas vigentes, o en su caso, formular unos nuevos”.

Por todo lo anterior, se establece que con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículo 8; Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Artículos 4, 6 fracción II, 7, 10 fracción XXII, 22, 23 y 77 fracción II, V y VI; Constitución Política de la Ciudad de México. Artículos 1 numeral 5; 3; 7 apartado A numeral 1 y 16 apartado C numeral 6; Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículos 4 fracción I, II y III, 5 fracción II, 6 fracción VII, 7 fracciones IV Bis, y V, 34Bis fracción III, 35, 38, 39 y 87 fracción II; Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Artículos 16 fracción VI y 31 fracción XII; Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Artículos 6, 7, 30, 32, 33, 35, 35 bis, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 53 y 55; Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículos 17 fracción VI inciso b; Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Artículo 153 fracciones XVI, XX, XXX se somete a aprobación la iniciativa de Decreto dado que:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal corresponde a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (Ahora Congreso de la Ciudad de México), aprobar los programas, sus modificaciones y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación.

Que según lo establecido por los artículos 34 Bis fracción III, 35 y 38 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el procedimiento para la



formulación de decretos reformas, adiciones o derogaciones a los Programas promovido por cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana deben presentarse acompañado del estudio justificativo y los razonamientos suficientes que justifiquen su solicitud y el contenido que se establece en dichos artículos incluyendo un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable de su solicitud de iniciativa propuesta, dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, para que sean turnadas, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, por el Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o por el Presidente de la Comisión de Gobierno para su análisis y dictamen.



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;

La propuesta de iniciativa que se promueve encuentra sustento en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que aterriza los objetivos de la Ley General de Asentamientos Humanos estableciendo para la zona donde se ubica el predio involucrado en esta iniciativa lo siguiente:

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece 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.

En materia económica la ciudad deberá consolidar la vocación heterogénea de su territorio, con la preeminencia del comercio y los



servicios, promoviendo la integración de las actividades de servicios y comercio en los corredores urbanos que se han ido formando a lo largo de los ejes de flujos, principalmente en las delegaciones centrales.

Además se deben 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.

Tales políticas de consolidación de la Ciudad son retomadas por el Programa Parcial para Polanco de la delegación Miguel Hidalgo vigente estableciendo para la colonia Polanco el siguiente uso y potencial constructivo:

Los corredores urbanos que delimitan la colonia Polanco es donde se concentran las zonificaciones con mayor diversidad de usos, como es el caso de las avenidas Ejército Nacional y Periférico Manuel Ávila Camacho donde el uso es HM (habitacional mixto) y un tramo de las Avenidas Mariano Escobedo y Campos Elíseos donde el uso es HS (habitacional con servicios), siendo HS el uso más amplio. En lo que respecta a los corredores urbanos que cruzan la colonia, el uso asignado es HC (habitacional con comercio) como Avenida Presidente Masaryk y Newton y en ciertos sectores de algunas calles secundarias como es el caso del predio objeto de estudio ubicado sobre la calle de Solón cuya diversificación de usos es muy limitada pese a encontrarse en puntos de desarrollo estratégicos por lo que aplicaría lo siguiente:

Potencial aprovechable con base en el uso de suelo vigente para el predio de calle Solón 347, Colonia Polanco II sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

Superficie del predio en análisis:	542.78 m²
Zonificación aplicable:	HC/4/30/150
Área libre mínima a proporcionar:	162.83 m² (30 %)



Área de desplante máximo permitido: 379.95 m² (70%)

Intensidad máxima de construcción: 1,519.78 m²

Lo anterior representa que en el predio en estudio es factible lograr hasta 1,519.78 m² de construcción habitable, donde el uso de hotel y servicios complementarios al hotel, se encuentra limitado a los corredores de la zona sureste.

Analizadas las condiciones de toda la colonia Polanco, se considera que existen las condiciones de funcionalidad entre los corredores y la zona central de la colonia en el tramo donde se localiza el predio sujeto a modificación, por lo tanto se considera que existen condiciones para que el uso de hotel y servicios complementarios al hotel se permitan en el predio analizado.

Vale la pena mencionar que la zonificación que aplica a todos los corredores perimetrales con excepción de un tramo de Campos Elíseos, es (HM - Habitacional Mixto) y aunque se consideraría la más amplia en materia de usos de suelo permitidos y regularmente en ella es factible la instalación de la gran mayoría de usos de suelo relacionados a la vivienda, comercio y servicios, en el caso de la colonia Polanco es el uso HS (habitacional con Servicios), presenta mayor diversidad de usos ya que incluye Servicios de hospedaje, no obstante, confinar el uso a un pequeño sector limita la posibilidad de promover el desarrollo económico de la zona al impedir que hoteles de nivel superior aprovechen las inigualables condiciones urbanas, físicas y locacionales existentes; Pues la inserción de un servicio de hospedaje de nivel se traduce en un promotor de desarrollo económico urbano y social en la zona en que se ubica el predio en estudio, genera empleo, aprovechamiento y valorización del espacio público urbano y garantiza la conservación de la zona con valor patrimonial; Que la mezcla del giro pretendido con los usos existentes no son ajenos, ni contrarios, son complementarios para una zona con vocación turística y con objetivos de fortalecimiento en su estructura como lo es la colonia Polanco;



Revisando las políticas y estrategias de desarrollo de las Leyes y programas aplicables podemos resaltar los siguientes conceptos que establecen en su articulado:

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Reforma⁶

“... 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

⁶ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 06 de enero de 2020



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 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 del Distrito Federal⁷

El Programa General de Desarrollo Urbano, es un instrumento para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, que determina la política, la estrategia y las acciones del desarrollo urbano, así como las bases para expedir los Programas de los subsecuentes ámbitos de aplicación.

Las políticas que establece el Programa dentro de su imagen objetivo y que se relacionan con el proyecto en análisis son las siguientes:

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.

En materia de desarrollo integral:

⁷ Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003.



“... 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...”

“...Fomentar una conciencia colectiva sobre el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural edificado, para lograr su preservación y reconocimiento....”

“...Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo...”

En materia económica:

“... En el marco de un escenario de crecimiento económico, la economía de la ciudad deberá consolidar la vocación heterogénea de su territorio, con la preeminencia del comercio y los servicios, pero con una industria eficiente e integrada sectorialmente con el resto de las actividades económicas.”..

“... promover la integración de las actividades de servicios y comercio en los corredores urbanos que se han ido formando a lo largo de los ejes de flujos, principalmente en las delegaciones centrales; e impulsar el desarrollo planificado, mediante proyectos específicos y estímulos fiscales, de los corredores terciarios mejor consolidados en las delegaciones que lo requieran, preservando las áreas de vivienda mediante la regulación de usos del suelo....”

“...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....”

“...Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y



equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo....”

Con lo anterior, se determina que para el Programa General de Desarrollo Urbano, la inserción de un proyecto de servicio de hospedaje como el pretendido responde totalmente a la política densificadora y consolidadora de la zona centro de la Ciudad.

Este Programa establece como prioridades:

Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo.

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 a familias de escasos ingresos. ...Los programas de desarrollo urbano en sus distintos niveles de planeación deberán estimular la aplicación de nuevas tecnologías, materiales y procesos constructivos para el desarrollo de vivienda de interés social y popular de alta calidad.

Expedición de acuerdos de facilidades administrativas para la promoción del Desarrollo Urbano:

El desarrollo e impulso de los Corredores Urbanos para la promoción de proyectos integrales de desarrollo urbano como Corredores de Servicios Integrales.

Desregulación y eliminación de trámites, el otorgamiento de reducciones, exenciones y estímulos fiscales federales y locales para los proyectos de inversión, con el fin de rescatar la centralidad de la ciudad, regenerar y rehabilitar los espacios urbanos, rescatar los inmuebles patrimoniales,



revertir el despoblamiento, reactivar la economía y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

El Programa señala en su articulado lo siguiente:

“... 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.”

“.... 2.7. La Ciudad Central

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 las delegaciones centrales para recuperar su función social- habitacional, mediante el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura básica y los servicios.

Reutilizar los inmuebles desocupados o subocupados, potenciando su uso a través de la generación de estímulos fiscales y de su integración a proyectos integrales de desarrollo.

Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del



suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. “

“..... 1.6. Otros Instrumentos de Planeación

“.....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.”

“.... 2.2. 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 Ley de Desarrollo Urbano del DF, con la Norma General de Ordenación aplicable y con las disposiciones en materia ambiental, se reglamentaran 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.”

“.... 2.3. Evaluación de Impacto Urbano

Para llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano público o privado, que por sus dimensiones o actividades pueda producir impactos negativos en el entorno, la LDUDF señala la obligatoriedad de presentar, previo a las licencias o autorizaciones que correspondan, un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. El estudio posibilita prever el efecto de los proyectos, mantener el equilibrio entre la infraestructura y la situación social, y definir medidas que impidan o mitiguen los posibles efectos negativos.

La evaluación tiene como propósito privilegiar el beneficio colectivo por encima del individual, a través del establecimiento específico de medidas adecuadas de mitigación, compensación o de mejoramiento..... “

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo⁸

“... 1.1.1 Motivación

...Asimismo, la Delegación Miguel Hidalgo es un territorio con grandes contradicciones, con fortalezas y carencias, con amplias ventajas de localización y comparativas, pero también de territorios deprimidos, deteriorados, encapsulados en arterias metropolitanas; es decir, un territorio con grandes asimetrías socioeconómicas, de estructura e infraestructura urbana, entre la zona

⁸ Publicado en la Gaceta Oficial del D.F. el 30 de septiembre de 2008



norte, centro y sur, que conllevan el compromiso de generar instrumentos que permitan balancear los beneficios y propicien un hábitat equitativo y justo.

Bajo estas consideraciones y atendiendo las condiciones físicas del territorio, de estructura e infraestructura urbana actual y las transformaciones económicas, políticas y sociales que se generan en la Delegación Miguel Hidalgo, además de lo establecido en el marco legal, se hace necesaria la revisión y actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano versión 1997, toda vez que es el instrumento para regular y definir el ordenamiento territorial, precisando las acciones que coadyuvan a su regulación, control y normatividad, en este sentido la actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo plantea la aplicación de un Nuevo Orden Urbano, teniendo en cuenta los siguientes objetivos básicos:

- Lograr un instrumento de planeación que contribuya al desarrollo equilibrado y sustentable de la delegación en el contexto de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana del Valle de México.
- 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 sustentable y de la infraestructura de la zona, teniendo en consideración el rescate del espacio público.
- Proporcionar un instrumento regulador del desarrollo urbano que ofrezca certidumbre a los inversionistas, mantenga las condiciones de mercado y genere empleo.
- Definir proyectos estratégicos que constituyan el nexo entre la planeación urbana y la construcción de la ciudad, que contribuya a conformar su imagen, propiciando un Espacio de Integración Social y simbolizando su dinamismo, tanto a nivel local como nacional.
- Generar el marco de institucionalidad que garantice el desarrollo de las estrategias y la concreción de Proyectos Estratégicos para el Desarrollo Urbano, los cuales coadyuvarán a orientar el desarrollo espacial, económico y social de la delegación y la ciudad...”



“... 1.4. Disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y otros Instrumentos Normativos y Operativos que inciden en la Delegación...”

“...Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Otros instrumentos operativos y normativos que inciden en la delegación son los Programas Parciales (antes denominados Zonas Especiales de Desarrollo Controlado ZEDEC). Actualmente se encuentran vigentes dentro del sistema de planeación urbana delegacional, seis Programas Parciales que norman el desarrollo y crecimiento de las colonias donde aplican...”

“...4. Polanco

El Programa Parcial Polanco aplicable en las cinco secciones de la Colonia Polanco se localiza al centro de la delegación, colinda al sur con el Bosque de Chapultepec, al norte con la colonia Granada, al oriente con la colonia Anzures y al poniente con las colonias Residencial Militar, Reforma Social y Lomas de Chapultepec 3ª Sección, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 1993 y tiene una vigencia de 15 años (2007).

El propósito de este programa fue establecer el mejoramiento y el marco normativo de la zona, mediante la realización de acciones concertadas entre los diferentes grupos existentes en Polanco, mejorando con ello las condiciones de vida de la población de esa zona y de las circunvecinas, distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de Desarrollo Urbano, evitar que se edifiquen o amplíen construcciones sin garantía de seguridad para sus usuarios y el cumplimiento de normas específicas que aseguren una adecuada mezcla de usos del suelo. Las normas técnicas que se establezcan deberán regir en lo sucesivo a las edificaciones, su utilización y el aprovechamiento de los usos del suelo en general...”

“...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:

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...”

“...III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Resulta de vital importancia 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...”

...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:

- Lograr la distribución equilibrada de los satisfactores urbanos;
- Consolidar la posición de la Delegación Miguel Hidalgo como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad;



- Fortalecer y diversificar la estructura económica local.

Derivado del análisis de las características del desarrollo económico de la Delegación Miguel Hidalgo, se identifican una serie de acciones puntuales que fortalecerán su función económica en el ámbito metropolitano y le permitirán lograr su plena competitividad a nivel nacional e internacional. Esta estrategia se apoya en el desarrollo y utilización de tecnología de punta y en la generación de fuentes de empleo adicionales. Las acciones puntuales que se identifican son las siguientes:

- Desarrollo de las Colonias Granada y Ampliación Granada, ubicadas al norte de la Av. Ejército Nacional, área originalmente de carácter industrial, que cuenta con infraestructura y estructura urbana que facilitan su desarrollo y que actualmente se encuentra en proceso de transformación. Las principales actividades que serán generadas en esta zona son:

- Actividades financieras y empresariales;
- Servicios comerciales que se apoyan en los modernos sistemas de comunicación y transmisión de datos;
- 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;
- Centros comerciales y comercios especializados a nivel de competitividad mundial; Es importante destacar que los beneficios de la política de impulso que reciba esta zona deberán transferirse hacia las zonas de mejoramiento y regeneración urbana a fin de dar cumplimiento a la imagen objetivo planteada.

Esto se describe en el apartado correspondiente a las Áreas de Actuación.

- Un elemento articulador de la estrategia de desarrollo económico delegacional, es la consolidación del Hipódromo de las Américas como centro de entretenimiento, espectáculos y servicios, el cual requiere mejorar su integración vial con el resto de la delegación.

- La consolidación de la Av. Paseo de la Reforma, la Colonia Polanco y la Av. Mariano Escobedo como un centro económico financiero, comercial, de servicios,



habitacional, turístico, cultural y artístico de primer orden en la Ciudad de México, que permitirá atraer e incentivar inversiones económicas y generar empleos para los habitantes de la delegación...”

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco

...I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1 Antecedentes

1.1.1 Motivación

...Respecto a la parte legal, el Transitorio Tercero de dicho Programa Parcial, establece una vigencia de 15 años a partir de su inscripción en el Registro del Plan (Programa Director), vigencia que fue concluida en el año 2007. Por lo que de conformidad al procedimiento establecido en el Artículo 25 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de enero de 1996, se debe realizar una revisión de su contenido *“para verificar la congruencia con otros instrumentos y las variaciones económicas, ambientales y sociales que se hubieran producido en el territorio”*.

Por tanto, al estar desactualizado del Programa Parcial “Polanco” debe adecuarse para responder a la situación actual. Es así como el presente instrumento, tiene como finalidad detectar los principales problemas en materia de desarrollo urbano, modificación de usos del suelo, infraestructura vial, estacionamiento público; para ofrecer a sus habitantes un instrumento normativo de planeación del desarrollo urbano que preserve las zonas habitacionales en armónica relación con las zonas comerciales y de servicios, a partir de una movilidad sustentable que integre el espacio público con el entorno urbano, diversifique los modos de desplazamiento, contribuya a la descongestión de vialidades y mejore la calidad de vida de los habitantes...”

De lo anterior, se identifica que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, contempla en sus estrategias la asignación de usos del suelo compatibles mediante acuerdos y la aplicación de instrumentos que técnicamente justifiquen la viabilidad del proyecto en la zona.



Por lo tanto, en lo referente a usos del suelo dentro del Género Servicios, Subgénero Servicios de hospedaje y los usos de suelo para Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues, la tabla de usos del suelo plantea las condicionantes descritas en párrafos anteriores.

Normas generales y particulares que aplican al predio en estudio

Normas Generales de Ordenación

Norma Referente a "1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{superficie total del predio}$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

En el caso del predio objeto de estudio le aplica la siguiente normatividad:



La superficie del terreno objeto de estudio es de 542.78 m² el porcentaje mínimo de área libre es del 30% y equivale a 162.83 m², por lo que respecta al desplante el porcentaje es del 70% que son 379.95 m² y 4 niveles máximos de construcción, lo que equivale a una superficie máxima de 1,519.78 m² sobre nivel de banqueteta.

La construcción bajo el nivel de banqueteta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables...

Norma Referente a "La fusión de dos o más predios con diferente zonificación"

Solamente se autorizará la fusión de predios cuando el predio resultante tenga un frente mínimo de 40.00 metros, conservando en cada uno de los predios fusionados la zonificación asignada en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, es decir, el uso de suelo, el número niveles máximos de construcción, el porcentaje de área libre y la superficie mínima de vivienda, antes de la fusión".

No se trata de un inmueble fusionado o por fusionarse, por lo tanto no aplica.

Norma Referente a "4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo"

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración de agua o esta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá



utilizar hasta la totalidad del área libre, bajo el nivel medio de banquetta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite de Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación de aguas pluviales y residuales.

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

Norma referente a "Alturas de Edificación"

Las alturas máximas de construcción permitidas, serán las indicadas en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" de este Programa Parcial, y se deberán considerar a partir del nivel medio de banquetta. Para el caso de techos inclinados, la altura máxima de éstos forma parte de la altura total de la edificación. En las edificaciones con uso Habitacional (H) y Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), donde se permitan 4 niveles de altura máxima, el cuarto nivel deberá quedar remetido 4.00 metros, a partir del paramento de la fachada principal ubicado al frente de la calle y no a partir del alineamiento del terreno. No podrá existir cubierta o elemento alguno que sobresalga del tercer nivel, a excepción de los



pretilos o barandales perimetrales. Lo anterior, con el propósito de preservar el perfil urbano de la zona.

Plano E-3 Restricción al frente y en 4to nivel.

Norma de Ordenación Particular “para Instalaciones permitidas por encima del número de niveles”

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación, únicamente serán proyectos de naturación de azoteas (azoteas verdes), celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, cubos de elevadores, cubos de escaleras, lavaderos y tendederos sin techar o con cubierta desmontable; siempre y cuando todos éstos sean compatibles con el uso del suelo permitido. En el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y en todos los casos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a través de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

Los pretilos en las azoteas, no deberán ser mayores a 1.00 metro de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

En el caso de los estacionamientos públicos y/o privados que se construyan sobre nivel de banqueta en las zonificaciones y niveles permitidos en el Plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación”, el nivel de azotea únicamente se utilizará para la instalación de los elementos antes señalados; por ningún motivo podrán utilizar este nivel para el estacionamiento de vehículos.

Norma de Ordenación Particular para “Subdivisión de Predios”

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo con lo siguiente:



ZONIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO Y/O SUPERFICIE MÍNIMA RESULTANTE (m ²)
H	400
HC	400
HM	400
HS	750
E	750

Cuando se subdivida un predio, cada una de las fracciones resultantes deberá tener un frente mínimo de 7.00 metros. Son predios indivisibles los que tengan dimensiones menores al doble de la superficie determinada como mínima, resultantes de la subdivisión en la Tabla que antecede.

Norma de Ordenación Particular "para la Vía Pública"

Toda vialidad tendrá como mínimo 8.00 metros de paramento a paramento. Los callejones y vialidades de tipo "cerradas" que no sobrepasen los 150.00 m de longitud, así como los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 m. sin excepción y serán reconocidos en los planos oficiales como vía pública, previo Visto Bueno de la Delegación. Las vías cerradas y los andadores peatonales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizadas por elemento alguno. En el caso de las Ciclo-pistas, la sección mínima será de 1.50 m.

El reconocimiento de la servidumbre legal de paso en planos oficiales, se sujetará a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal.

Las vialidades ubicadas en proyectos habitacionales o comerciales en régimen condominal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos.

En las Áreas de Conservación Patrimonial e históricas, las vías públicas no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección, sin contar con la autorización de las áreas competentes federales y locales.

En las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento,



entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750.00 m² o tengan un frente mayor de 15.00 m.

Norma de Ordenación Particular para "Ampliación de construcciones existentes"

Las edificaciones anteriores al presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, que no cumplan con el porcentaje de área libre o niveles de construcción, podrán ampliarse sin rebasar el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) y/o altura. Asimismo, deberán cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes.

Norma de Ordenación Particular para "el Estudio de Impacto Urbano".

Previamente al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del G. D. F., en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000.00 m² de construcción.
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000.00 m² de construcción.
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000.00 m²).
- IV. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000.00 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000.00 m² de construcción.



V. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000.00 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500.00 m² de construcción.

Norma de Ordenación Particular para la "Captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales"

El Registro de Manifestaciones de Construcción B o C, así como la Licencia Especial correspondiente, estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales, mecanismo que evaluará y aprobará el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

Los nuevos conjuntos habitacionales quedan condicionados a lo que determine la Norma de Ordenación Particular para el Estudio de Impacto Urbano? y en su caso, sujeto a la factibilidad de servicios que para ello señale el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Lo anterior, constituye un requisito para la presentación de la Manifestación de Construcción B o C.

El pozo de absorción y la planta de tratamiento de aguas, deberán estar indicados en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

La Autoridad Delegacional, verificará que la obra nueva realizada cuente con el pozo de absorción y en su caso, con la planta de tratamiento antes señalada, en los términos determinados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, con anterioridad a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación a que se refieren los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.



Norma de Ordenación Particular “para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados”

Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en el ámbito de aplicación del Programa Parcial, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados sobre nivel de banqueta y/o subterráneos, en cualquier zonificación en Suelo Urbano excepto en las zonificaciones H (Habitacional) y EA (Espacio Abierto); debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos:

La aplicación de la presente norma, será únicamente para la construcción de edificios exclusivamente para tal fin.

Los estacionamientos se apegarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados en predios con frente a las vialidades con zonificaciones Habitacional Mixto (HM) y Equipamiento (E), no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano, sin embargo, se deberá buscar el mejoramiento de la imagen e infraestructura urbana a la zona inmediata.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados, en el caso de Manifestaciones de Construcción, los cajones de estacionamiento deberán acreditarse dentro del mismo predio, donde se ejecute la obra.

Los vehículos de visitantes y del personal que ocupe o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acreditados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento excedentes, podrán ser de uso público, en los términos de la Ley para el Funcionamiento de



Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal y el Reglamento de Estacionamientos Públicos.

Norma de Ordenación Particular para “Estacionamientos Subterráneos”

Con la finalidad de mejorar la movilidad y para reducir el uso y aprovechamiento del automóvil sobre la vía pública de la colonia, se permite la construcción de estacionamientos públicos subterráneos, en predios particulares en cualquier zonificación, excepto en las zonificaciones Habitacional (H) y Espacio Abierto (EA).

Sobre nivel de banquetta (s.n.b.) los estacionamientos subterráneos en predios particulares únicamente podrán construir la solución de entrada y salida de personas y vehículos al estacionamiento, sin afectar la imagen urbana. El área de desplante de estos espacios podrá ser de hasta el 10% de la superficie del predio. El 90% restante de la superficie del predio, corresponderá a área libre que deberá ser utilizada como espacio abierto público destinado a la recreación; su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario del estacionamiento.

Además, los estacionamientos subterráneos observarán en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaría de Transportes y Vialidad del D.F. La Delegación podrá vigilar el cobro al usuario, de acuerdo a la normatividad vigente, considerando el tipo de uso al que el estacionamiento esté dando servicio.

En el caso de líneas y estaciones del metro, tren y metros ligeros, tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras, derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión, depósitos de agua potable, subterráneos o elevados, propiedad del Gobierno del Distrito Federal, dependencias gubernamentales de la Administración Pública Federal, empresas paraestatales y organismos descentralizados



de participación estatal, instalaciones de las Secretarías de: Seguridad Pública, Defensa Nacional, Marina y Fuerza Aérea Mexicana, se someterá a lo establecido en la normatividad de la materia.

Norma de Ordenación Particular para el “Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda”.

El número de viviendas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles permitidos, del área libre, así como de la superficie mínima de vivienda que se determina en cada zonificación en el plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación” de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo. En ningún caso, la vivienda podrá tener una superficie menor a 150 m² sin contar indivisos; o 200 m² y 250 m², según las zonas especificadas en el Plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación”.

Para calcular el número de viviendas posibles en cada caso, debe usarse la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} & (\text{Superficie del predio}) \times (\% \text{ de Área Libre}) = \text{COS} \\ & (\text{COS}) \times (\text{Número de Niveles}) = \text{CUS} \\ & (\text{CUS}) / (\text{Área Mínima por Vivienda}) = \text{Número de Viviendas posibles} \end{aligned}$$

Cuando en el cálculo del número de viviendas posibles resulte una fracción decimal, el número de viviendas que pueden realizarse deberá ajustarse al número entero inmediato inferior, si el dígito es menor o igual que 0.59; o bien, podrá incrementarse a la unidad siguiente, si el dígito es igual o mayor que 0.60.

En todos los casos, deberá aplicarse lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Las viviendas tendrán como superficie mínima, una superficie igual o mayor a 150.00 m², sin contar indivisos. Se exceptúa de lo anterior, la zona



comprendida entre Av. Presidente Masaryk, Calz. Gral. Mariano Escobedo, Av. Campos Elíseos, Av. Rubén Darío y Arquímedes, en donde la superficie mínima por vivienda será de 200.00 m² y 250 m². En ningún caso, se contabilizarán en dicha superficie, las áreas destinadas a pasillos, corredores, escaleras y cualquier otro indiviso no habitable como superficie de vivienda. Tampoco se considerará para estos efectos la superficie de balcones, bodegas, estacionamientos, "roof garden", salones de juegos o usos múltiples, jardines, patios y cualquier otra área destinada a satisfacer servicios para los condóminos, ya sean copropiedad o área privativa.

"Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con Frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo"

El uso del suelo, la altura y la zonificación asignadas por el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, a los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), ubicados en ambos paramentos de la Av. Presidente Masaryk, de Plinio a Arquímedes y los predios ubicados en el paramento sur de la Av. Presidente Masaryk de Arquímedes a Spencer, así como los que se ubican con frente a Esopo entre Ferrocarril de Cuernavaca y Plinio, podrán desarrollar el uso comercial en todos los niveles de altura permitidos en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación". Se exceptúa de lo anterior, a los predios que se ubican en el paramento sur de la Av. Presidente Masaryk entre Anatole France y Alejandro Dumas.

Norma de Ordenación Particular para "Enseres en la vía pública".

Los establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas, que opten por colocar enseres para la prestación de sus servicios en la vía pública, entendidos como aquellos objetos necesarios para la prestación del servicio de los establecimientos mercantiles, como sombrillas, mesas, sillas o cualquier instalación desmontable que estén colocados en la vía pública, pero que no se hallen sujetos o fijos a ésta; deberán dejar una franja libre de 2.00 metros entre



éstos y el arroyo vehicular, jardinera, mobiliario urbano, árboles o cualquier cosa que entorpezca el espacio señalado. Los enseres sólo podrán ocupar una superficie igual al 50% del área que ocupan las mesas interiores. No podrán instalarse bocinas, altavoces, ni ofrecer música fuera del área techada del establecimiento.

Norma de Ordenación Particular para "Restricciones a la construcción para diversas zonas."

Los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), deberán respetar una restricción de construcción mínima de 5.00 metros al frente, 2.5 metros en cada colindancia lateral y 3.00 al fondo.

Sobre las restricciones al frente antes mencionadas, no se permitirá construcción alguna, ni la instalación de pérgolas, traveses y domos; tampoco se permite destinar el área a estacionamiento; únicamente podrá dejarse el paso para vehículos hacia el interior del predio.

Cualquier violación a estas restricciones o a cualquier otra relativa a la altura, número de niveles, área libre o violación de uso del suelo, dará lugar a la clausura inmediata y permanente de la obra, así como la orden de demolición por cuenta del propietario, además de otras sanciones que determine la normatividad aplicable, ya sea obra nueva o remodelación.

Norma de Ordenación Particular para "Usos Prohibidos"

Se prohíben en el área de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo; los siguientes usos del suelo: centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales, juzgados y tribunales, video juegos y juegos electromecánicos, billares, boliches, pistas de patinaje, casinos, centros de apuestas; salones de baile y peñas; gasolineras y estaciones de gas carburante; estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de Telmex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet; hoteles y moteles con excepción de la Zona Hotelera (Zonificación HS).



ACP

Descripción Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

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

Congruencia del proyecto pretendido con la estrategia de desarrollo urbano establecida en los diversos niveles normativos, el área de actuación correspondiente y las normas particulares revisadas.

El desarrollo de un proyecto de hotel con servicios complementarios inserto en la zona donde se ubica el predio de Solón No. 347, cumple con los objetivos de las zonas con potencial de desarrollo al aprovechar equilibradamente la infraestructura existente, aprovechando el potencial que otorga el uso de suelo vigente promoviendo la redensificación de la colonia y ampliando la oferta de servicios, beneficiándose por la ubicación estratégica del predio respecto a su zona de influencia y de la ciudad;

El uso de hotel y servicios complementarios fortalece la economía de la zona y en especial de la colonia y sus habitantes;

La ubicación del predio y la excelente accesibilidad por medio del transporte público y las vías de comunicación que lo rodean garantizan su accesibilidad y permiten reducir la oferta de estacionamiento en cumplimiento de las normas vigentes en esa materia;



La generación del proyecto pretendido ayudará a consolidar las características de la colonia en su estructura y forma urbana, reforzará la imagen de dicho espacio, en beneficio de los criterios de conservación patrimonial que protegen la zona;

Con la construcción del proyecto pretendido, se genera un aprovechamiento de la infraestructura hoy subutilizada en el predio, genera un ahorro para la Ciudad y la recaudación de impuestos en beneficio de la Ciudad;

En ese mismo sentido, la población habitante y flotante del proyecto demandará espacios de equipamientos que la zona ya tiene y que tiene la capacidad de absorber la nueva demanda al poner en marcha el proyecto que nos ocupa;

La inserción del hotel reforzará la estructura económica de la zona generando oferta de empleos y nuevos usuarios que aportarán al resto de los comercios y servicios ya existentes y futuros de la colonia;

Los usuarios del servicio hotelero a instalar aprovecharán la oferta de equipamientos culturales, recreativos, gastronómicos de la zona además de poder atender la demanda de este servicio hotelero para gente de negocios en la zona de los corredores que rodean la colonia.

Es importante considerar que la imagen del proyecto está basada en los criterios de conservación patrimonial que establece la normatividad en la materia y esto permitirá tener un producto arquitectónico de valor urbano que refuerce y aporte a la consolidación de la zona con este valor histórico y patrimonial;

Con todo lo anteriormente expuesto, se puede concluir que el proyecto de hotel y servicios complementarios a desarrollarse en el predio de Solón No. 347, Colonia Polanco II sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, es un proyecto que se adapta adecuadamente con las condiciones físicas y funcionales de la zona, que complementa la demanda de servicios y aprovecha adecuadamente el potencial que el predio tiene en materia normativa, que



hace una propuesta racional y funcional adecuada a las condiciones económicas del entorno y a la demanda real de servicios en la zona y genera un proyecto que aportará en todos sentidos a la mejora de la colonia y fortalecerá la estructura funcional de los corredores aledaños.

Lo anterior, aunado a la coincidencia con las políticas y estrategias de desarrollo de la zona que establecen las Leyes e instrumentos normativos invocados y revisados en la presente iniciativa, se determina que es viable y que está sólidamente sustentada la factibilidad de obtener mediante esta promoción, la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta oficial del Distrito Federal el 6 de junio de 2014 para que el predio pueda aprovechar el uso de hotel que permita consolidar el proyecto pretendido.

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

PRIMERO.- *Se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 de junio de 2014, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que a la Zonificación HC (Habitacional con comercio en planta baja) aplicable al predio ubicado en calle Solón N°347, Colonia Polanco II sección, Alcaldía Miguel Hidalgo se establezca como permitido el uso de suelo para Hotel y Servicios Complementarios al uso de Hotel.*

Lo anterior, con la finalidad de que en el predio con superficie de 542.78 m² pueda desarrollarse un proyecto destinado a hotel y usos complementarios al hotel, respetando los parámetros que establece la Zonificación permitida que es HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30 % de área Libre mínima, vivienda mínima de 150 m², sin contar indivisos) Superficie Máxima de Construcción: 1,519.78 m², de la cual, 1,486.00 m² serán destinados al uso de hotel, con las siguientes condicionantes:

a) Los usos específicos de los locales comerciales que se incluyan como servicios complementarios al hotel, serán únicamente los usos permitidos en



la Tabla de Usos del Suelo asignado por el presente decreto, correspondientes a la zonificación Habitacional con Servicios.

b) Cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico en materia de estacionamiento y todas las demás disposiciones normativas aplicables.

c) Cumplir con las demás disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigentes y las Normas Generales de Ordenación aplicables, principalmente en materia de Impacto urbano.

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 consideran 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 el 6 de junio de 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Transitorios

PRIMERO.- El presente Decreto surtirá efectos a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- En un plazo de 30 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de los cambios al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 de junio de 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para el predio ubicado en calle Solón número 347, Colonia Polanco II sección, Alcaldía Miguel Hidalgo y realizar las adecuaciones a dicho Programa y su correspondiente inscripción en el Registro de los Planes y Programas.



X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO

Dado en el Congreso de la Ciudad de México el día ____ de ____ de dos mil veintitrés.

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

Se incluyen junto con el presente documento los siguientes anexos:

- **Certificado de Zonificación y Uso de Suelo del predio involucrado;**
- **Constancia de Alineamiento y Número Oficial del predio involucrado;**
- **Identificación oficial del promovente;**
- **Escritura de Propiedad del inmueble involucrado;**
- **Acta Constitutiva y Poder del Representante Legal;**
- **Anteproyecto del proyecto de uso pretendido;**
- **Memoria descriptiva del proyecto;**
- **Croquis de ubicación del predio;**
- **Tablas de áreas y usos pretendidos;**
- **Plano topográfico y programa de protección a colindancias;**
- **Compendio de Leyes y Normas;**
- **Estudio Técnico justificativo para sustentar la iniciativa pretendida;**
- **Anexos gráficos del ETJ;**



- **Reporte Fotográfico** del predio y el entorno donde se ubica el predio involucrado en la presente iniciativa;
- **Gráficos diversos del estudio;**
- Archivos electrónicos editables de la iniciativa y el estudio justificativo.



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

En el apartado de anexos (anexo 4.3, 4.4 y 4.5) que acompaña esta iniciativa se encuentra la documentación legal de la propiedad involucrada y la documentación que reconoce la personalidad del promovente.

8



XIII. BIBLIOGRAFÍA

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Última Reforma DOF 06-03-2020.

http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_060320.pdf

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. Última Reforma DOF 06-01-2020

http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_060120.pdf

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Publicada En La Gaceta Oficial de la Ciudad De México el 05 de febrero de 2017. Última reforma 10 de diciembre de 2019.

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/Constitucion_Politica_de_la_Ciudad_de_Mexico_3.pdf

DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008.

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2008/PDDU-MIGUELHIDALGO.pdf

DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de junio de 2014.

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2014/PDDU-MIGUELHIDALGO.pdf

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. Publicada En La Gaceta Oficial de la Ciudad De México el 31 de diciembre de 2003.

<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/57c/eeb/f74/57ceebf7416f6408957691.pdf>

ATLAS DE RIESGOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil

<http://www.atlas.cdmx.gob.mx/index.html> México

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DE MOVILIDAD.

<https://www.semovi.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE.



<https://www.sedema.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO.

<https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/>

SECRETARÍA DE TURISMO.

<https://www.turismo.cdmx.gob.mx/>

REPORTE ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO TERCER TRIMESTRE 2019, Secretaria
de Turismo de la Ciudad de México

<https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Reporte%20Economico/reporte-economico-3er-trim.pdf>

SEDUVI, SISTEMA CIUDADMX SIG

<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

2019 ANUARIO ESTADISTICO DE TURISMO Secretaria de Turismo de la Ciudad de México.

<https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Docs/Anuario%20estadistico%20Turismo%202018.pdf>