

INICIATIVA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN AV. MOLIERE NO. 233, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO.

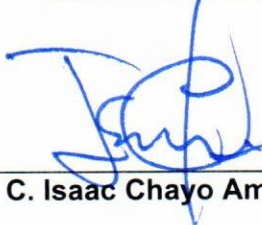
**DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA**

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Isaac Chayo Amkie, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. MOLIERE NO. 233, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550 PARA PERMITIR USO HABITACIONAL CON COMERCIO, 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 34% DE ÁREA LIBRE Y 49 VIVIENDAS EN UNA ZONIFICACIÓN HC/6/34/49v EN 4,262.64 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".

ATENTAMENTE



C. Isaac Chayo Amkie



COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS



FOLIO: 00002164
FECHA: 3/2/23
HORA: 12.35
RECIBIÓ: [Signature]

Se recibe en copia simple y copia certificada INE y memoria digital

DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESENTE

Yo, C. Isaac Chayo Amkie, señalo como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documento, el ubicado en Av. Paseo de los tamarindos No.130 Int.140, Depto. 1403, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 11700, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante usted la documentación relacionada con la INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EL 06 DE JUNIO DE 2014 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. MOLIERE NO. 233, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550 PARA PERMITIR USO USO HABITACIONAL CON COMERCIO, 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 34% DE ÁREA LIBRE Y 49 VIVIENDAS EN UNA ZONIFICACIÓN HC/6/34/49v EN 4,262.64 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN" 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.

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 los siguientes documentos:

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento 64,939
- 1.2 CUZUS Folio 1931-151PEEL19
- 1.3 CANO Folio 1372019
- 1.4 Copia Certificada INE C. Isaac Chayo Amkie

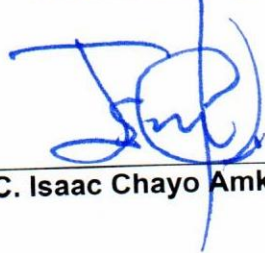
ANEXO ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico
 - 2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico
- | | | | |
|--------|--------|--------|--------|
| ARQ 01 | ARQ 02 | ARQ 03 | ARQ 16 |
| ARQ 04 | ARQ 05 | ARQ 06 | |
| ARQ 07 | ARQ 08 | ARQ 09 | |
| ARQ 10 | ARQ 11 | ARQ 12 | |
| ARQ 13 | ARQ 14 | ARQ 15 | |

Los documentos antes mencionados se entregan en copia simple, a excepción de la copia certificada ante notario del C. Isaac Chayo Amkie.

Sin más por el momento, agradeciendo de antemano sus atenciones y en espera de su respuesta, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Isaac Chayo Amkie', written over a horizontal line.

C. Isaac Chayo Amkie

INICIATIVA DE DECRETO

Por el cual se modifica el Programa Parcial de
Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel
Hidalgo para cambio de Uso de Suelo

Av. Moliere, No. 233, Col. Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. Ciudad de
México. C.P. 11550

Tabla de contenido

I	Denominación del decreto propuesto	7
II	Objetivo del decreto propuesto	7
III	Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;	8
IV	El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;	9
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;	9
	V.I Factor Económico	9
	V.II Factor Vivienda.....	11
	V.III Factor Ambiental	12
	V.IV Factor social	14
	V.V Infraestructura Urbana	15
	V.VI Factor Riesgos.....	16
VI	Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;	18
	VI.I Factor Económico	18
	VI.II Factor Vivienda	23
	VI.III Factor Ambiental	27
	VI.IV Factor Social.....	33
	VI.V Infraestructura Urbana	42
	VI.VI Factor Riesgos	46
VII	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;	51
	VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	51
	VII.II Constitución Política de la Ciudad de México.....	51
	VII.III Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	53
	VII.IV Ley de Vivienda.....	54
	VII.V Ley de Vivienda para la Ciudad de México	55
	VII.VI Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.....	56
	VII.VII Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	58
	VII.VIII Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo.....	58

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

VII.IX Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo	59
VII.X Contexto Normativo	60
VII.X.I Uso del suelo	60
VII.X.II Normas de uso de Suelo.....	61
VIII Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, constante, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya	71
IX Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;	71
X 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.	71
XI 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.	72

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN AL PREDIO UBICADO EN AV. MOLIERE, NO. 233, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO.

DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

II LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 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, quien suscribe el presente C. Isaac Chayo Amkie, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL 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 RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. MOLIERE NO. 233, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR USO HABITACIONAL CON COMERCIO, 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 34% DE ÁREA LIBRE Y 49 VIVIENDAS EN UNA ZONIFICACIÓN HC/6/34/49v EN 4,262.64 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN"

Antecedentes

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 16, Apartado C. “Regulación del suelo”, Inciso 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, el cual señala que:

“Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado”

Así como lo dispuesto en el Inciso 6, el cual menciona que:

“El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad”

De acuerdo a lo citado en párrafos anteriores, dado que al día de la elaboración de la presente no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la iniciativa de decreto que me permito presentar se ha guiado por el procedimiento establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 02 de septiembre de 2021.

En este sentido, conforme al Artículo 34 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

“Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley”

Por su parte, el Artículo 34 Bis de dicha ley, establece:

“El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o modificaciones a los mismos, corresponde:

I. Al jefe de Gobierno;

II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y

III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establece esta Ley”

En tanto, el Artículo 35 refiere que:

“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;

II. Objetivo del Decreto propuesto;

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

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

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

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;

VI. Datos que motivan la iniciativa de los decretos, 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;

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

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 de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo deberán incluir a las normas de uso de suelo, porcentaje de área libre niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción:

IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa.

b) Deberá incluir artículos transitorios, y

c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;

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

XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y

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 pretende que aplique el texto normativo propuesto”

En este sentido, la presente iniciativa se ha diseñado en conformidad con los requisitos y el orden dispuesto en el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. De acuerdo al Instrumento de Transmisión Onerosa de Derechos de Copropiedad 64,939 del predio objeto de la presente Iniciativa de Decreto para cambio de uso de suelo, el cual es propiedad del C. Isaac Chayo Amkie, promovente de la presente iniciativa.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.1 Instrumento 64,939

Por último, se hace mención sobre el pleno conocimiento del procedimiento para la revisión, aprobación y/o modificación de la iniciativa de decreto que verse sobre el texto de un

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Programa, esto bajo lo establecido en los Artículos 38, 39, 40, 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

I Denominación del decreto propuesto

INCIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “DECRETO POR EL CUAL 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 RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. MOLIERE NO. 233, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11550, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR USO HABITACIONAL CON COMERCIO, 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 34% DE ÁREA LIBRE Y 49 VIVIENDAS EN UNA ZONIFICACIÓN HC/6/34/49v EN 4,262.64 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN”

II Objetivo del decreto propuesto

La presente Iniciativa de Decreto tiene por objeto solicitar a todas las autoridades correspondientes la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, decretado por el Congreso de la Ciudad de México en VI Legislatura y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de junio de 2014, para el predio ubicado en Av. Moliere 233, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad De México para uso habitacional con comercio, 6 niveles máximos de construcción, 34% de área libre y 49 viviendas en una zonificación HC/6/34/49v en 4,262.64 m² de superficie máxima de construcción.

De esta forma, el proyecto permitirá conservar el carácter habitacional de Polanco, particularmente de la III Sección, al ofrecer viviendas tipo premium dirigida al sector de la población joven adulta con un alto poder adquisitivo, sector que destaca por contar con fuente de empleo, negocios e inversión dentro de la misma zona, lo que permite definir a Polanco como una ciudad compacta. Aunado a ello, el contar con locales comerciales permitirá satisfacer las necesidades no sólo de la población que resida en Moliere 233 sino que los giros con alcance vecinal ofrezcan productos básicos para la población residente y flotante mismos que incentivarán la economía local.

Moliere 233 plantea la construcción de 5 niveles sobre nivel de banqueta para viviendas y 1 nivel bajo nivel de banqueta para locales comerciales. Es decir, uno de los niveles solicitados se aprovechará bajo nivel de banqueta como superficie habitable, este esquema constructivo permitirá tener un mayor aprovechamiento de las ventajas de localización de Polanco, al mismo tiempo que procura conservar la imagen urbana predominante. La propuesta del anteproyecto ofrece espacios innovadores y atractivos de calidad, no solo para la población que decida establecer su residencia, ya que también se espera que atienda las necesidades de la población que actualmente habita en la zona.

El modelo de desarrollo propuesto evitará los efectos negativos en las inversiones inmobiliarias al aumentar la densidad de la vivienda atendiendo a las necesidades del sector de la población antes mencionado, de manera que, se espera que el anteproyecto sienta las

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

bases como un esquema de desarrollo donde se procura la habitabilidad, calidad de vida e imagen urbana en Polanco.

Por otra parte, la presente Iniciativa pretende contribuir a las estrategias de desarrollo urbano implementadas por el Gobierno de la Ciudad de México en pro de impulsar el crecimiento económico que, derivado de los efectos adversos ocasionados por la pandemia de COVID-19 por el virus SARS-CoV-2, en este caso del sector de la construcción, el cual se ha visto severamente afectado.

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

De acuerdo con el art. 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal los programas vigentes deben revisarse cada 6 años para evaluar sus resultados en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover reformas, derogaciones o adiciones pertinentes o la expedición de uno nuevo; para el caso, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de junio de 2014, con lo que el 2023 cumplirá 9 años desde su entrada en vigor, por lo que las estrategias que plantea pueden resultar desactualizadas debido a la dinámica resultado de la pandemia de COVID-19 por el virus SARS-CoV-2, así como de la inversión público y privada que se ha implementado en estos últimos 8 años. En ese sentido, la presente Iniciativa pretende ofrecer un diagnóstico breve del factor económico, vivienda, social, ambiental, infraestructura y riesgos en virtud de evidenciar las dinámicas actualmente existentes y justificar la necesidad de permitir la modificación del Programa Parcial en vista de permitir usos que demandan la población actual y futura.

Sin embargo, el Programa Parcial ya reconoce dinámicas que hasta el día hoy día continúan, como la sustitución del uso habitacional al uso de servicios o comercio en vista de la terciarización de la Ciudad Central, dinámica que genera una pérdida de población residente, que repercute en la falta de apropiación del espacio y la creación de grupos vecinales que procuren el bien común. Por otro lado, al conservar la baja densidad, Polanco se vuelve una zona poco atractiva para la inversión del sector inmobiliario lo cual limita el aumento de la plusvalía y no permite procesos de regeneración urbana que le den un valor extra a la zona.

Resultado de lo anterior, se identificó que el valor de los inmuebles de vivienda nueva presenta una caída del 0.1%, como resultado de las limitaciones para la construcción de vivienda, si bien puede resultar poco significativo, esto da pauta a que la inversión se incline a usos de servicios y oficinas cayendo en una tautología que continúe sustituyendo el uso habitacional de Polanco.

Es por eso que la presente Iniciativa para cambio de uso de suelo promueve el aumento de la densificación para permitir la construcción de un mayor número de viviendas que permita satisfacer la demanda y de manera paralela conservar el uso habitacional y reforzar las bondades que la conservación del uso conlleva. Aunado a ello, plantea locales comerciales de alcance vecinal, como usos específicos complementarios que refuercen las dinámicas actualmente existentes y principalmente refuercen a los pequeños y medianos negocios.

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

El anteproyecto Moliere 233 a través del cambio de uso de suelo de 4 a 6 niveles máximos permitidos bajo un esquema de superficie útil bajo y sobre nivel de banqueta, permitirá un aprovechamiento óptimo de su localización procurando la habitabilidad y la imagen urbana.

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

La presente Iniciativa propone modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de junio de 2014, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio No. 1931-151PEEL19 del 18 de enero de 2019 (CUZUS) al predio o inmueble localizado en Calle Moliere, No. 233, Colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad De México le corresponde una zonificación HC/4/30/150** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00m², sin contar indivisos)

Por su parte, el proyecto busca modificar lo antes mencionado para permitir una zonificación HC/6/34/49v (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 34% mínimo de área libre y 49 viviendas). Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.2 CUZUS Folio 1931-151PEEL19.

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;

V.I Factor Económico

El diagnóstico del PPDU-P reconoce que la actividad económica es uno de los aspectos más relevantes de la vida cotidiana, además de contribuir al desarrollo de la zona y de la Ciudad. Actualmente existe una gran cantidad de giros comerciales, que han desplazado al uso habitacional en el área de estudio. Adicionalmente se menciona que aproximadamente el 52% de los inmuebles construidos desempeñan una función económica enfocadas al sector terciario, principalmente oficinas, servicios y comercio a escala local. También identifica que la III Sección, en la que se ubica el anteproyecto de Moliere 223, concentra numerosas actividades económicas que se combinan con la vivienda.

La Imagen Objetivo del PPDU-P pretende preservar, proteger, mejorar la habitabilidad y calidad de vida dentro de este polígono para que la principal función siga siendo la habitacional, pero complementándola con una diversidad de actividades económicas. De igual manera, se pretende evitar que la pérdida de población que genera la sustitución del uso habitacional afecte la inversión inmobiliaria. En consecuencia, la Estrategia de Desarrollo Urbano consiste en mantener esta zona como un área consolidada y que continúe siendo un polo de atracción para el negocio inmobiliario.

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Los precios del suelo dentro de la Ciudad de México principalmente en la Ciudad Central son elevados debido a diversos aspectos como la falta de suelo urbano y a la normatividad que promueve la baja densidad de niveles de construcción. De acuerdo a lo anterior, los terrenos con potencial de desarrollo dentro de la Zona Metropolitana cada vez son más escasos, por lo que este es uno de los factores que más influyen en el valor del suelo. Por otro lado, el artículo *Crecimiento vertical de las ciudades* enfatiza la necesidad de desarrollar proyectos de usos mixtos con varios niveles de construcción como alternativa para amortiguar los precios elevados del suelo y aprovecharlo al máximo. Como resultado de este modelo se obtiene un ahorro de materia prima y de energía, reduciendo el costo de los servicios, como la recolección de los residuos, saneamiento, seguridad y abastecimiento de agua (Redacción Inmobiliare, 2018). De acuerdo a la siguiente Fracción, el valor del suelo dentro de Polanco es muy elevado con respecto a la Alcaldía Miguel Hidalgo, es así que el anteproyecto Moliere 233 busca aumentar el número de niveles permitidos para ofrecer 49 viviendas, y así poder obtener un mejor aprovechamiento del suelo a partir de su ubicación privilegiada.

En este mismo orden de ideas, el artículo *Tendencia inmobiliaria residencial 2021 y 2022* resalta la importancia de la búsqueda por un tipo de vivienda de menor tamaño, pero que a la vez incluya diversas amenidades. Además, señala que el portal inmobiliario *Vivanuncios*, el 29% de los hogares están conformados por dos personas, lo cual explica la reducción en el tamaño de la vivienda que se busca. Igualmente se hace referencia a Phillip Hendrix, director general de *Coldwell Banker México*, quien asegura que estas características en la vivienda son las más buscadas por la población adulta joven entre los 25 y 35 años de edad (Vázquez, 2021). Dado que el polígono que conforma el PPDU-P es considerado un *Central Business District* (CBD) genera una demanda de vivienda derivada de los centros de trabajo y personas que realizan viajes de negocios.

Dentro del polígono del PPDU-P se encuentran numerosos centros de negocios y resulta atractivo para los inversionistas, (Inclán, 2020) porque dentro de esta zona existe una diversidad entre el uso residencial, comercial y de oficinas corporativas que logran una convivencia entre ellos gracias a espacios complementarios de recreación que atienden las necesidades de los trabajadores. Una de sus características más importantes del área de estudio es que cuenta con el comercio más exclusivo de la Ciudad, así como restaurantes de lujo que complementan la oferta turística en una de las avenidas más importantes del país como lo es Av. Pdte. Masaryk.

Dentro de la Fracción VI de esta Iniciativa de Decreto, se aborda la relación que tienen, no sólo los grandes corporativos que se encuentran en esta área, sino que también, organismos internacionales, múltiples embajadas y comercio de alta gama. Esto muestra que la población que labora dentro de esta zona tiene un alto poder adquisitivo y es justo a este sector al cual va dirigida la oferta de vivienda del anteproyecto Moliere 233.

Pese a que el PPDU-P pretende que la zona continúe siendo considerada un polo de atracción inmobiliaria aprovechando su carácter distintivo de *Central Business District*, restringe las alturas de las construcciones y la superficie mínima de vivienda es muy superior a los estándares actuales, lo que desalienta la inversión. Por este motivo, el anteproyecto Moliere 233 busca aumentar el número de niveles, en un edificio de uso habitacional con

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

comercio que abarcará 4 locales comerciales y 49 viviendas en 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), para insertarse dentro del modelo de ciudad vertical y aprovechar la demanda actual por vivienda premium por parte de los adultos jóvenes que cuentan con un alto nivel de poder adquisitivo.

V.II Factor Vivienda

El PPDU-P reconoce como problemática la sustitución de inmuebles habitacionales para destinarlos a usos terciarios debido a una mayor rentabilidad, provocando la pérdida del carácter habitacional de Polanco. Se plantea como Imagen Objetivo mejorar la habitabilidad y la preservación del carácter habitacional dominante por medio de la estrategia para la promoción del uso del suelo habitacional multifamiliar con la intención de evitar efectos negativos en las inversiones inmobiliarias. De esta manera, el anteproyecto de Moliere 233 buscará incrementar el número de viviendas en Polanco mediante la solicitud del incremento de 4 a 6 niveles habitables (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), y así poder preservar el carácter habitacional.

De acuerdo con el análisis de la Fracción VI de la presente Iniciativa de Decreto, el polígono que conforma el área de estudio presentó un aumento de 964 viviendas principalmente del segmento residencial plus y premium como resultado de la demanda creciente que se ha presentado en los últimos años debido a que las colonias que la integran tienen un alto poder adquisitivo. La demanda de vivienda está en función de la ubicación privilegiada que tiene el polígono del PPDU-P dentro de la Ciudad de México, cuya atracción se debe principalmente a la dotación de servicios, comercio exclusivo, el mercado de oficinas y lugares de entretenimiento y cultura, características que son de suma importancia para el perfil socioeconómico de población, lo cual posiciona a Polanco como una de las zonas de mayor demanda de vivienda.

Sin embargo, el valor de los inmuebles de vivienda nueva presentó una caída del -0.1%, como resultado de las limitaciones para construir vivienda vertical bajo el esquema de la densificación, lo que desmotiva a los desarrolladores para realizar desarrollos inmobiliarios de uso habitacional, y en su lugar optan por desarrollos más rentables de usos terciarios. Por tal motivo, el anteproyecto Moliere 233 busca el incremento de 4 a 6 niveles habitables (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), con la intención de poder albergar 49 unidades de vivienda y atender la demanda del segmento residencial premium cuya oferta ha disminuido.

Respecto al comportamiento del mercado de vivienda en Polanco, el artículo *Polanco garantiza de plusvalía*, menciona que el 100% de la vivienda nueva corresponde al segmento residencial plus. Dicha oferta está constituida por desarrollos de baja densidad con una altura limitada de 4 niveles como solución a la escasez de terrenos, lo que ha evitado la decadencia de la zona. Asimismo, se menciona que el perfil general de la demanda corresponde a ejecutivos de alto nivel, empresarios, extranjeros y familias de alto poder adquisitivo (Vázquez, 2022). En consecuencia, la presente Iniciativa de Decreto pretende el incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), con la intención de adaptarse a las alturas de los nuevos desarrollos de vivienda, permitiendo atender a un perfil de población socioeconómico homogéneo.

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Como ya se mencionó, los desarrollos que se han llevado a cabo en Polanco siguen un modelo de densificación y verticalización. El artículo *¿Qué es la densificación urbana y cómo beneficia a la comunidad?*, expone que la densificación busca expandir el territorio de manera vertical con la finalidad de concentrar a la población para brindar una mejor calidad de vida dentro de una ciudad compacta, donde las actividades y lugares de interés se fusionen vertical y horizontalmente, y se encuentran cercanos entre sí, por lo que los trayectos son más cortos (GM Capital, 2014). En resumen, la densificación urbana aprovecha el suelo a través de proyectos verticales y usos mixtos, entre sus variantes destacan los departamentos o áreas residenciales con comercios como es el caso del anteproyecto de Moliere 233.

Por lo anterior, es posible determinar la pertinencia de modificar el PPDU-P, puesto que la oferta actual de vivienda es reducida en relación a la demanda, debido a las limitaciones que establece el Programa para realizar proyectos bajo el modelo de densificación. Por otro lado, el anteproyecto de Moliere 233 mediante un edificio de uso habitacional con comercio que abarcará 4 locales comerciales y 49 viviendas en 6 niveles habitables (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta) se adaptará a la estrategia de promover las inversiones de desarrollos inmobiliarios de vivienda multifamiliar, y así evitar que se pierda la función habitacional de Polanco al atender la demanda de un grupo de alto poder adquisitivo.

V.III Factor Ambiental

El PPDU-P sostiene que el ritmo y las tendencias del crecimiento urbano amenazan con rebasar los umbrales de la sustentabilidad ambiental. Es así que Polanco manifiesta problemas generales de la Ciudad de México referidos a la contaminación atmosférica, así como del agua, el suelo y la recolección de residuos sólidos, aunque no identifica problemas puntuales que presenten algún riesgo ambiental o sanitario graves. Aun cuando en la Imagen Objetivo se muestra una preocupación por preservar, proteger y mejorar la habitabilidad y la calidad de vida de la Colonia, plantea como únicas estrategias la regulación de los anuncios y espectaculares para mitigar la contaminación visual y el mantenimiento de los parques América y Lincoln para preservar los espacios públicos.

Debido a la temporalidad del PPDU-P, éste ha quedado desarticulado del marco normativo actual en materia ambiental y no contempla las variaciones que se han producido desde su publicación, por lo que no responde a la situación actual de la zona. Esto se debe, como se podrá observar dentro de la Fracción VI de la presente iniciativa, a una dotación de área verde por habitante muy por debajo del promedio de la Alcaldía Miguel Hidalgo y la Ciudad de México, por lo que los servicios ambientales que recibe son en gran parte gracias a su cercanía relativa con el Bosque de Chapultepec.

Por su parte, la Asociación de vecinos *La Voz de Polanco A.C.* durante el 2017 a través del “Proyecto Muérdago” realizó el saneamiento de 250 árboles por la plaga del mismo nombre, (La Voz de Polanco, 2018). Adicionalmente, la nota “*Glorieta de la Palma: Retirarán palmas en Moliere en Polanco, atacó la misma plaga*”, se dio a conocer que la Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA) retiró palmeras muertas de Av. Moliere debido el ataque de la plaga de amarillamiento (*Phytoplasma sp.*), afectando la cantidad de arbolado de la zona hasta que se realice el saneamiento y reforestación correspondiente (Osorio, 2022). En cuanto al anteproyecto Moliere 233 buscará alternativas en el diseño para evitar a toda costa la

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

afectación de arbolado y las áreas verdes con las que cuenta, aparte de proteger las áreas próximas a éste durante su construcción.

Asimismo, se ha identificado que la contaminación acústica es la principal afectación que aqueja a la población residente de Polanco generada por el tráfico vehicular y la concentración de comercios que no se apegan a la normatividad aplicable o la implementación de Programas como “¡Ya bájale!” de la PAOT. De ahí que en marzo de 2021 el Congreso de la Ciudad de México aprobará un dictamen en la que cataloga al ruido excesivo como una “actividad riesgosa”, razón por la cual la persona sea responsable de una fuente de ruido mayor a los 65 decibeles (dB) podrá ser amonestada, arrestada o bien, su negocio podrá ser clausurado, sus bienes decomisados, suspender sus actividades o ser acreedor a una multa (Capital 21 Web, 2021). Al contemplar 49 viviendas y 4 locales comerciales de alcance local en 6 niveles de construcción (5 sobre nivel de banqueteta y 1 bajo nivel de banqueteta), el anteproyecto de Moliere 233 deberá dar estricto cumplimiento a la NADF-005-AMBT-2013, pues establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras en el territorio de la Ciudad de México, desde su etapa constructiva y durante su operación, procurando no afectar a la calidad de vida, la salud y el bienestar de los habitantes y visitantes tanto de la edificación, como en el entorno inmediato.

Adicionalmente, algunas medidas que el proyecto considera implementar se encuentra la ventilación e iluminación natural con el objetivo de disminuir el consumo energético, la reducción en el consumo de agua potable a partir de la instalación de sistemas de ahorro sustentables en las ingenierías hidro-sanitaria y eficientizar la ingeniería eléctrica para ayudar a reducir el consumo de combustible y consecuentemente la generación de emisiones contaminantes. La separación de los residuos se realizará con base en la NADF-024-AMBT-2013, pues establece los criterios y especificaciones técnicas bajo los cuales se deberá realizar la separación, clasificación, recolección selectiva y almacenamiento de los residuos. También utilizará materiales locales, implementará un sistema anticollisión de aves en atención a su cercanía con el Bosque de Chapultepec e instalará 31 lugares de biciestacionamiento para reducir el deterioro de la calidad del aire.

Adicionalmente, el agua de lluvia captada tendrá un adecuado tratamiento para todos aquellos usos que no requieran agua potable al instalar un Sistema de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales aprobado por SACMEX y evaluará la posibilidad del aprovechamiento de la energía solar en el calentamiento de agua de acuerdo con la NADF-008-AMBT-2017, Norma Ambiental que establece las especificaciones técnicas para el aprovechamiento de la energía solar en el calentamiento de agua en edificaciones, instalaciones y establecimientos, toda vez se apruebe la presente solicitud para el incremento de 4 a 6 niveles de construcción permitidos (5 sobre nivel de banqueteta y 1 bajo nivel de banqueteta).

Asimismo, de ser aprobada la presente Iniciativa, se presentará el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente con base en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal para identificar, describir y evaluar los impactos ambientales del proyecto con el objetivo de presentar las estrategias mediante un programa de medidas para prevenir,

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

minimizar, restaurar o compensar los efectos negativos producidos por la ejecución de la obra en conjunto con el Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición (PMRCD), el cual obedece a los lineamientos que señala la NACDMX-007-RNAT-2019 para el correcto manejo de los residuos que se generen por la demolición de los elementos existentes, la excavación y construcción del anteproyecto Moliere 233.

Además el proyecto realizará las aportaciones por aprovechamiento de recursos para que la autoridad competente realice las acciones necesarias para prevenir, mitigar o compensar las alteraciones o afectaciones al ambiente y los recursos naturales por medio del artículo 300 del Código Fiscal de la Ciudad de México, al igual que la aportación económica al Fondo Ambiental Público del Distrito Federal (FAP) destinado para obras y/o actividades de mantenimiento, conservación y protección del Suelo de Conservación, Áreas Naturales Protegidas y/o Áreas de Valor Ambiental con base en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal.

En conclusión, los cambios que ha sufrido Polanco desde 2014, año en el cual se publicó el PPDU-P, dejan ver la necesidad de su actualización. Por otro lado, el anteproyecto Moliere 233 que pretende un uso habitacional con comercio con 4 locales comerciales y 49 viviendas en 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta) es consciente de los componentes ambientales de su entorno inmediato y las repercusiones que podría generar en cada una de sus etapas. Por ende, busca integrarse de manera armónica a la zona al apearse a la normatividad aplicable identificada, así como la adopción de medidas y acciones que ayuden a prevenir y minimizar los impactos que el proyecto genere al medio ambiente.

V.IV Factor social

El PPDU-P identifica como problemática el decremento de la población residente derivado de la sustitución de inmuebles con uso habitacional por usos terciarios, aunado a la reducción del tamaño de la familia al estar actualmente conformadas en su mayoría por dos integrantes. Por tal motivo, la Imagen Objetivo se centra en fortalecer la calidad de vida y preservar el carácter habitacional, mediante el planteamiento de estrategias orientadas a conservar a la población residente para detener el despoblamiento de esta zona y evitar el deterioro social, así como una posible obsolescencia. Ante esta situación, el proyecto Moliere 233 busca ofrecer 49 viviendas, lo cual será posible mediante el incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), para aumentar 98 nuevos habitantes y contribuir en la preservación del carácter habitacional.

De acuerdo con el análisis que se presenta más adelante en la Fracción VI, Polanco presenta una tasa de crecimiento del 0.30%, lo que se traduce en un incremento de 964 habitantes durante el periodo 2010-2020, como consecuencia del aumento de desarrollos inmobiliarios que presentó Polanco, así como la densificación y verticalización que experimentó la Avenida Ejército Nacional Mexicano. Por otra parte, se identificó que el grupo de edad de adultos jóvenes (25 a 44 años) predomina, seguido el de adultos (45 a 64 años), mismos que pertenecen a un sector socioeconómico alto. Además, el grupo de edad de adultos jóvenes demanda vivienda del segmento residencial plus y premium en Polanco, los cuales buscan aprovechar las oportunidades que brinda esta zona que se conforma por lugares de

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

entretenimiento, cultura, comercio y un mercado de oficinas representativo de la Ciudad de México. En lo concerniente a las condiciones de seguridad, se observó una mayor densidad de delitos cometidos principalmente en la V Sección.

Respecto al perfil de la población que demanda vivienda residencial plus y premium, el artículo “¿Quiénes son los que compran una vivienda residencial premium?”, se identifica que los compradores potenciales son adultos jóvenes y parejas denominadas “double-income, no kids”, es decir, parejas que tienen un doble ingreso ya que ambos realizan algún tipo de actividad remunerada económicamente y no tienen hijos que buscan la armonía entre eficacia y diseño (Molet, 2019). Resulta importante identificar el perfil potencial del comprador, puesto que el mercado de vivienda de Polanco que predomina es el segmento residencial plus y premium, considerando lo anterior el anteproyecto Moliere 233 buscará atender la demanda del grupo adultos jóvenes con alto poder adquisitivo.

Por lo anterior, se espera que, de ser aprobada la presente Iniciativa de Decreto, se evite el despoblamiento al promover la densificación mediante el incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), lo que permitirá aumentar el número de residentes en Polanco. Cabe mencionar que el anteproyecto Moliere 233 está conformado por el uso Habitacional con Comercio en un edificio de uso habitacional con comercio que pretende 4 locales comerciales y 49 viviendas, considerando en su diseño una fachada activa misma que incentivará la vigilancia natural, así como la disminución de los delitos en el espacio público al generar un sentido de pertenencia, lo que propiciará el cuidado de los espacios comunes por parte de los residentes y visitantes.

En virtud de lo anterior, es pertinente modificar el PPDU-P, debido a que el proyecto Moliere 233 contrarresta las problemáticas identificadas al solicitar uso habitacional con comercio, 4 locales comerciales y 49 viviendas en 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta). Se espera que mediante la densificación del territorio aumente la población en Polanco al albergar 98 habitantes pertenecientes a un perfil socioeconómico alto para estar en armonía con los residentes del área de estudio, además de evitar el deterioro social y la obsolescencia en el uso habitacional.

V.V Infraestructura Urbana

El PPDU-P señala que derivado de los cambios de los usos de suelo que han sufrido las colonias que integran este polígono, se ha incrementado de manera significativa el número de viajes, lo que ocasiona problemas de congestión vehicular y saturación en los servicios de transporte público. Así mismo, el estacionamiento en vía pública provoca la mayor parte de los conflictos viales causados por el valet parking en las entradas y salidas de establecimientos mercantiles.

Como respuesta, en su Imagen Objetivo pretende mitigar la saturación de las vialidades y el estacionamiento en la vía pública para crear una armonía entre los peatones y los vehículos. Al mismo tiempo, pretende mejorar el transporte público para conectar con el resto de la Zona Metropolitana y crear un medio de transporte que transite por el interior de la zona, buscando mejorar la movilidad de los residentes y principalmente de la población flotante.

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Debido a que empresas e instancias de gobierno han comenzado a buscar diversas alternativas de movilidad sustentable para priorizar a los peatones, ciclistas y el transporte público y así reducir tiempos de traslado y el impacto al ambiente el artículo “*Analizan Metrobús para cruzar Polanco*”, se menciona que el Gobierno de la Ciudad de México pretende implementar una nueva ruta del Metrobús en el corredor Chapultepec-Cuatro Caminos que correrá al interior de esta zona. De esta manera, se podrá conectar eficientemente el Anillo Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho con la zona del CETRAM de Chapultepec, ya que al momento existen dos propuestas de rutas que recorren entre 17 y 18 km (Navarro, 2021). La propuesta busca atender la demanda existente de transporte público, ya que como se verá en la Fracción VI, la mayoría de los medios de transporte transitan por los límites del polígono.

Resulta importante reconocer este proyecto, ya que actualmente dentro del área del PPDU-P predominan los viajes en auto, como parte de la movilidad para empresas existen esquemas para que los empleados puedan trasladarse a sus centros de trabajo, que, si bien buscan reducir el uso del automóvil en esta zona, (Lado B, 2013) no aportan los mismos beneficios que una ruta de Metrobús, al reducir el impacto al medio ambiente, costos de traslados y mejorar la movilidad en general.

El programa señala que el transporte público es un complemento a los servicios de transporte privado, principalmente de los taxis, por lo que resulta importante la actualización del PPDU-P, ya que actualmente el paradigma de la movilidad ha cambiado y por medio de la Movilidad Integrada, la actual administración de la Ciudad de México ha enfatizado la importancia del transporte público para la movilidad urbana de sus habitantes.

Por otro lado, en la Fracción VI se observa que, aunque la mayoría de las edificaciones tiene 4 niveles de altura, existen construcciones como El Palacio de Hierro que tiene 15 niveles de construcción y un edificio que se encuentra en la esquina de la Av. Moliere y Av. Homero que tiene una altura de 6 niveles. Por lo que el anteproyecto de Moliere 233 no ocasionará una ruptura en la imagen urbana ya que propone aumentar un nivel de construcción sobre nivel de banqueta para pasar a 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta) para albergar uso habitacional con comercio, 4 locales comerciales y 49 viviendas.

V.VI Factor Riesgos

El PPDU-P identifica las zonas minadas, inundables, gasolineras, depósitos, poliductos de PEMEX y líneas de alta tensión como factores que presenta algún tipo de riesgo dentro de Polanco; por su parte los riesgos de origen Socio-Organizativo merecen especial atención al ser los de mayor ocurrencia derivado de la presencia de equipamiento en la zona y las actividades económicas, recreativas, políticas, sociales y de servicios que ofrece, provocando un aumento en la congestión vial y la contaminación por ruido que esta ocasiona. Lo anterior deja en claro que el Programa se encuentra desactualizado, al no tomar en cuenta la clasificación de riesgos establecidos en la Ley General de Protección Civil, divididos en 5 categorías:

- Geológicos.
- Hidrometeorológicos.
- Químico-tecnológicos.

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

- Sanitario-ecológicos.
- Socio-organizativos.

En consecuencia, el PPDU-P supone que no existen situaciones que expongan a la población a peligros constantes, por lo que no son necesarias medidas de mitigación, sin embargo, esto no excluye las medidas de prevención. No obstante, no plantea acciones estratégicas para mitigar los riesgos presentes en su diagnóstico, por lo que resulta pertinente su actualización para que se reconozcan los fenómenos perturbadores de carácter natural y antropogénicos. Esto con el propósito de examinar los riesgos potenciales actuales, reducir significativamente la vulnerabilidad urbana, facilitar la atención oportuna y eficaz de incidencias, aparte de considerar los programas de aplicación de la legislación y difusión en materia de protección civil.

Pese a que el PPDU-P analiza el medio natural en el que se localiza y su relación con la sismicidad, no hace mención del Sistema de Alerta Sísmica Mexicano (SASMEX) ni de las adecuaciones que ha tenido con el paso de los años como la incorporación del estándar SASMEX para evitar retrasos de difusión en el año 2008. Así como el uso de los altoparlantes que pertenecen al Centro de Comando, Control, Cómputo, Comunicaciones y Contacto Ciudadano de la Ciudad de México (C5) a partir de 2015 para alertar a los ciudadanos.

Derivado de lo anterior, en la Fracción VI se realizó un análisis con base en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México presentado con el objetivo de identificar de manera geográfica las zonas con mayor recurrencia de cada uno de los fenómenos perturbadores, y de esta manera ampliar el panorama de Polanco.

Se encontró una recurrencia de encharcamientos en la zona, un alto nivel de riesgo geológico al Oriente y una vulnerabilidad extensiva ante los riesgos Químico-Tecnológicos y Sanitario-Ecológicos debido a la gran cantidad de laboratorios, clínicas, consultorios y hospitales debido al uso inherente de diversas sustancias peligrosas y la generación de residuos biológico-infecciosos.

En este sentido, toda vez se apruebe la presente solicitud para el incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banqueteta y 1 bajo nivel de banqueteta), el anteproyecto de Moliere 233 se compromete a cumplir estrictamente a la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad De México, y garantizará la protección de la vida e integridad física de los trabajadores durante la construcción al establecer y ejecutar las medidas precautorias y técnicas de acuerdo con las disposiciones del Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y la Normatividad de la Secretaría del Trabajo y Prevención Social vigente.

Para la etapa de obra y operación se buscará contar con un Programa Interno aprobado por la autoridad correspondiente; esto es importante porque éste sentará las bases en cuanto a las medidas de seguridad y planes de emergencia específicos que deben adoptarse para el proyecto.

En conclusión, es posible que se lleve a cabo el anteproyecto de Moliere 233 que pretende el uso habitacional con comercio, para 4 locales comerciales y 49 viviendas en 6 niveles (5 sobre nivel de banqueteta y 1 bajo nivel de banqueteta) ya que si bien existen registros de incidentes en cada una de las colonias que integran la zona de Polanco, la mayoría son de

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

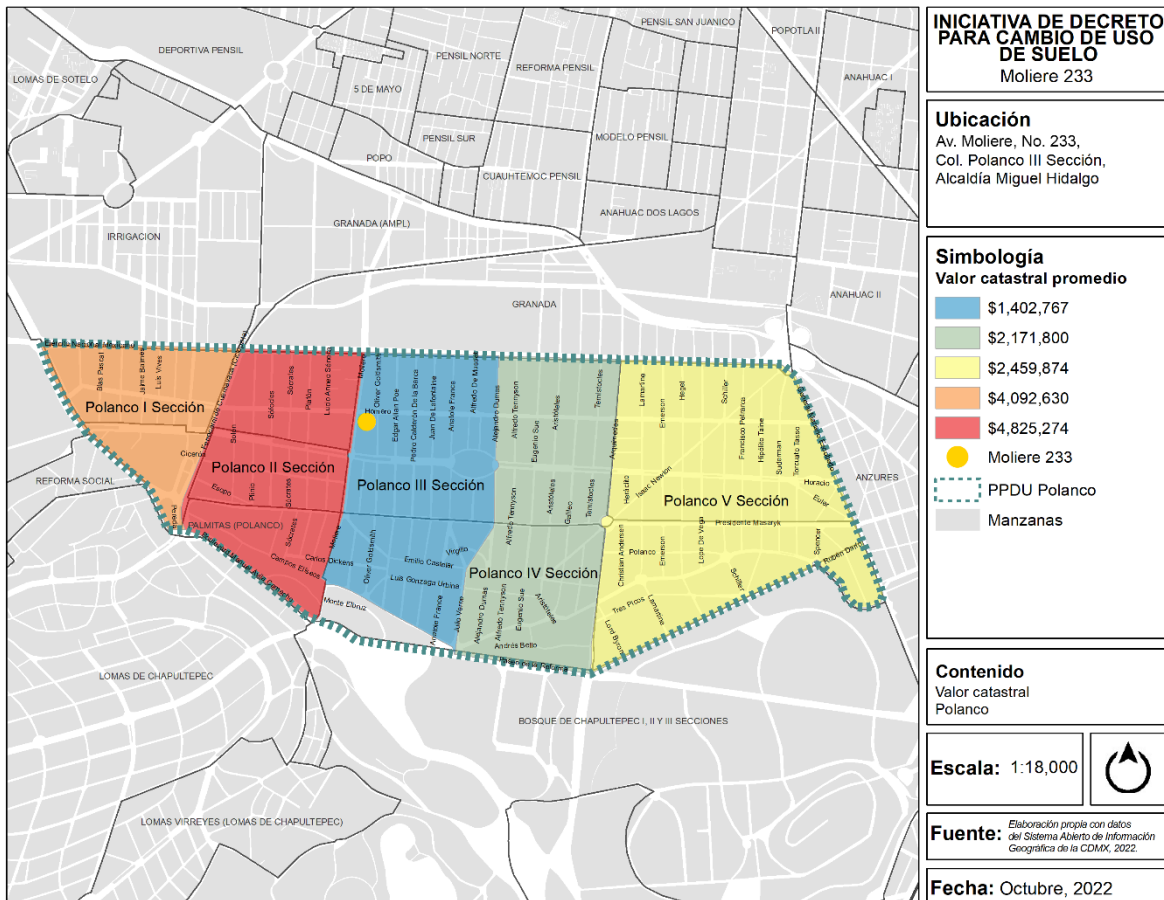
carácter antropogénico, los descuidos humanos (accidentes viales y siniestros, al igual que las fugas de gas, entre otros) además de concentrar un alto número de servicios médicos que aumentan la vulnerabilidad de la Colonia. En materia de riesgos naturales, se realizarán los estudios previos correspondientes para considerar la geología y los riesgos hidrometeorológicos a los que está expuesto de acuerdo con el análisis desarrollado en la siguiente fracción.

VI Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;

VI.I Factor Económico

Como el valor del suelo resulta ser un factor determinante en el precio de la vivienda, para comprender su comportamiento dentro del polígono delimitado por el PDU-P, en la Imagen VI-1 es posible observar que los valores catastrales del suelo en promedio van de entre los \$1, 402,767 MXN y los \$4, 825,274 MXN. La sección con el valor más alto es la II Sección en la que se ubica el Palacio de Hierro Polanco, numerosos restaurantes exclusivos y varias embajadas, tales como la de Panamá, Alemania, Rumania y Cuba, y la institución educativa Liceo Franco-Mexicano, que en conjunto con el equipamiento de salud y los desarrollos habitacionales generan una gran plusvalía en toda la zona. Mientras que la III Sección, en la que se encuentra el proyecto Moliere 233, es la que presenta el valor promedio más bajo dentro de Polanco, pese a que la mayor parte de los predios presentan un valor de más de \$4, 000,000 MXN, esto se debe a la concentración de edificios de departamentos de aspecto deteriorado en comparación con otros desarrollos más recientes.

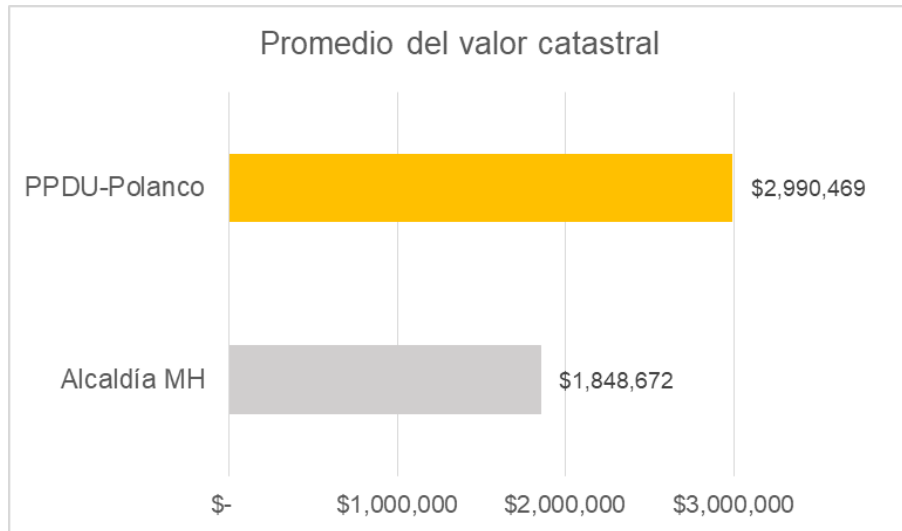
Imagen VI-1 Valor catastral del suelo en Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema Abierto de Información Geográfica de la CDMX, ADP. 2022

De otra manera, en la Gráfica VI-1 es posible observar que el valor catastral del suelo promedio en el área de estudio se encuentra muy cercano a los \$3, 000,000 MXN que contrasta con los \$1, 848,672 MXN que presenta el resto de la Alcaldía Miguel Hidalgo. Derivado de este comportamiento en los valores catastrales, la densificación del suelo es la mejor opción que existe actualmente para amortizar la inversión, conforme a la propuesta del anteproyecto Moliere 233, que busca aumentar el número de niveles de construcción para pasar de 4 que son los permitidos actualmente a 6 sobre nivel de banquetas y 1 bajo nivel de banquetas) para aumentar el número de viviendas permitidas a 49 e incorporar 4 locales comerciales, para de esta manera obtener un mayor aprovechamiento del terreno en el que se encuentra.

Gráfica VI-1 Comparación del valor catastral del suelo con la Alcaldía Miguel Hidalgo



Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema Abierto de Información Geográfica de la CDMX, ADP. 2022

Como parte de este análisis, se presenta en la Gráfica VI-2 el comportamiento de los precios de la vivienda unifamiliar y plurifamiliar entre el segundo semestre de 2016 y el primer semestre del año 2021. Se puede apreciar el aumento en el valor de la vivienda en el área del PPDU-P como resultado de los proyectos de vivienda nueva que se desarrollaron en años recientes. Sin embargo, como consecuencia de la pandemia por el virus SARS-CoV-2 tanto la Alcaldía Miguel Hidalgo como Polanco, presentaron una caída importante en los precios de venta. Toda vez que la economía actualmente presenta un proceso de estabilización, los precios en la vivienda se han recuperado y se encuentran en aumentó sobrepasando los \$5,000,000 MXN, superando el promedio de la Alcaldía. Dado a los precios encontrados dentro del PPDU-P, de acuerdo a los criterios que establece el portal inmobiliario *propiedades.com*, este tipo de vivienda se encuentra dentro de la tipología de vivienda premium.

Gráfica VI-2 Precio promedio historico de vivienda en Polanco



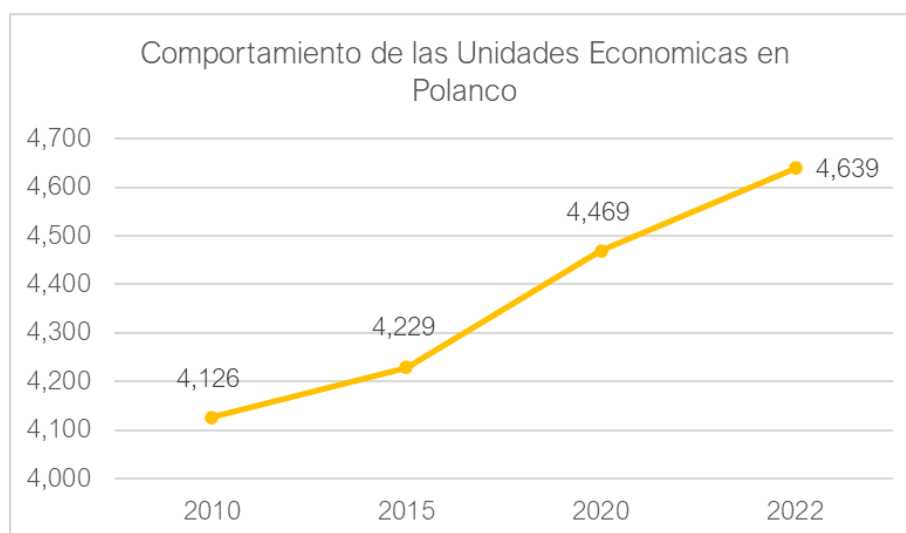
Fuente: Elaboración propia con datos de *Tendencias de Precios de Inmuebles en Lomas de Chapultepec, Vivanuncios, 2021*

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Como el anteproyecto de Moliere 233 pretende incorporar comercio en la planta baja de la edificación y en el primer nivel bajo banquetea, resulta importante conocer el comportamiento de las unidades económicas dentro del PPDU-P. Como se observa en la Gráfica VI-3, en la última docena de años el número de establecimientos mercantiles y de servicios ha ido en constante aumento a pesar de las afectaciones a la economía mundial ocasionados por la pandemia del virus SARS-CoV-2. La última actualización el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del 2022, indica que en la zona existen 4,639 establecimientos los cuales tienen alrededor de 23 empleados en promedio por unidad económica. Dado que la zona resistió los estragos causados por la pandemia, el anteproyecto Moliere 233 pretende generar 90 empleos en su etapa de construcción y al incorporar 4 locales comerciales creará 50 una vez que el proyecto entre en operación, por lo que empleará a mayor número de personas en comparación al resto de las unidades económicas de Polanco.

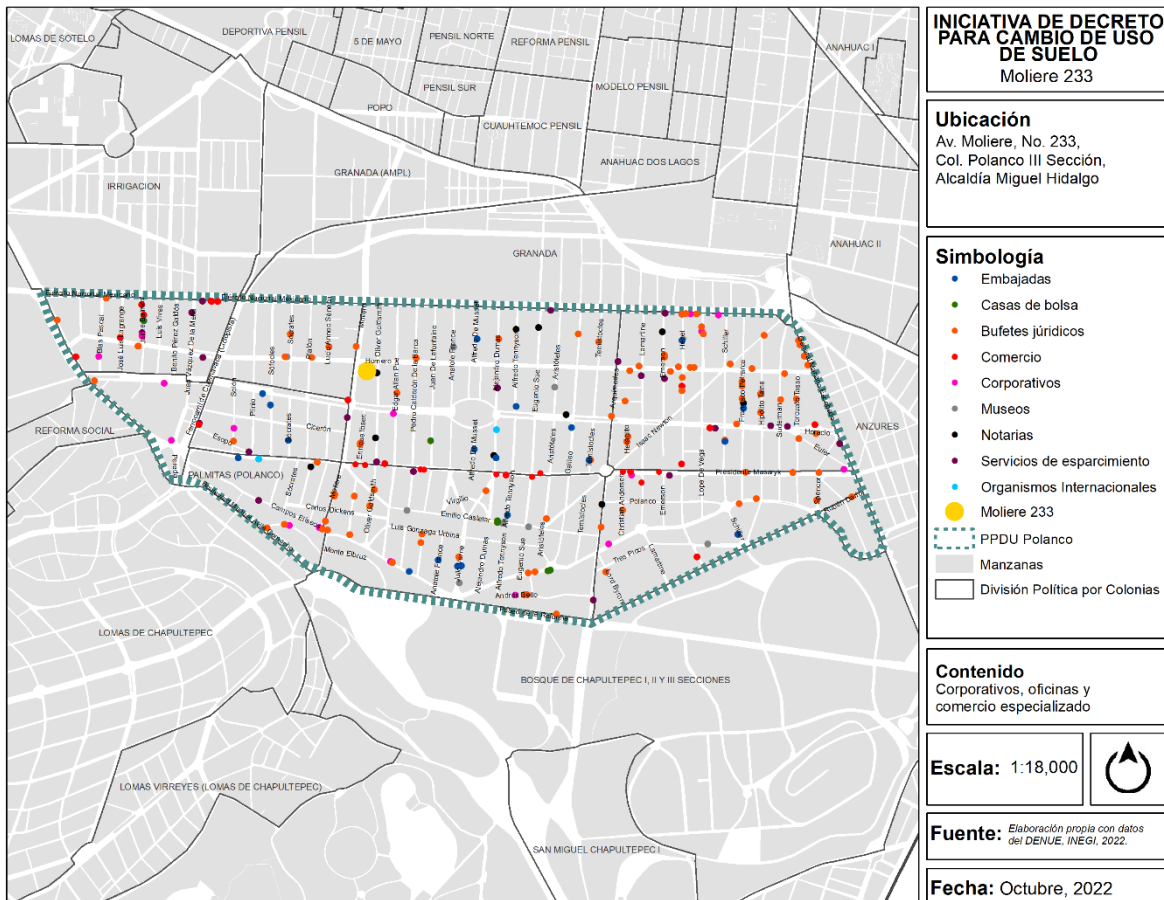
Gráfica VI-3 Comportamiento de las unidades económicas en Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos de Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2022

Las unidades económicas que se encuentran dentro del PPDU-P, como es posible apreciar en la Imagen VI-2, consisten principalmente en oficinas de corporativos como Grupo Gigante, Grupo Financiero Banca Mifel, Sony, Universal y Amazon; casas de bolsa, bufetes de abogados, notarias públicas y privadas, centros de acondicionamiento físico y organismos internacionales (la Organización de los Estados Americanos, la UNESCO, la ONU y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos). También se encuentran gran cantidad de embajadas, de las cuales destacan Francia, Cuba, Canadá y España; por otra parte, los establecimientos mercantiles que destacan son El Palacio de Hierro, Sanborns, Prada, Louis Vuitton, Tiffany & Co., Gucci y automotrices como Jaguar, Audi y Land Rover. Derivado de esta concentración de unidades económicas de alto perfil que no se concentran en otra parte de la ciudad, el anteproyecto Moliere 233, pretende atender la necesidad de vivienda de la población de altos ingresos que laboran en ellos, al ofrecer 49 de viviendas.

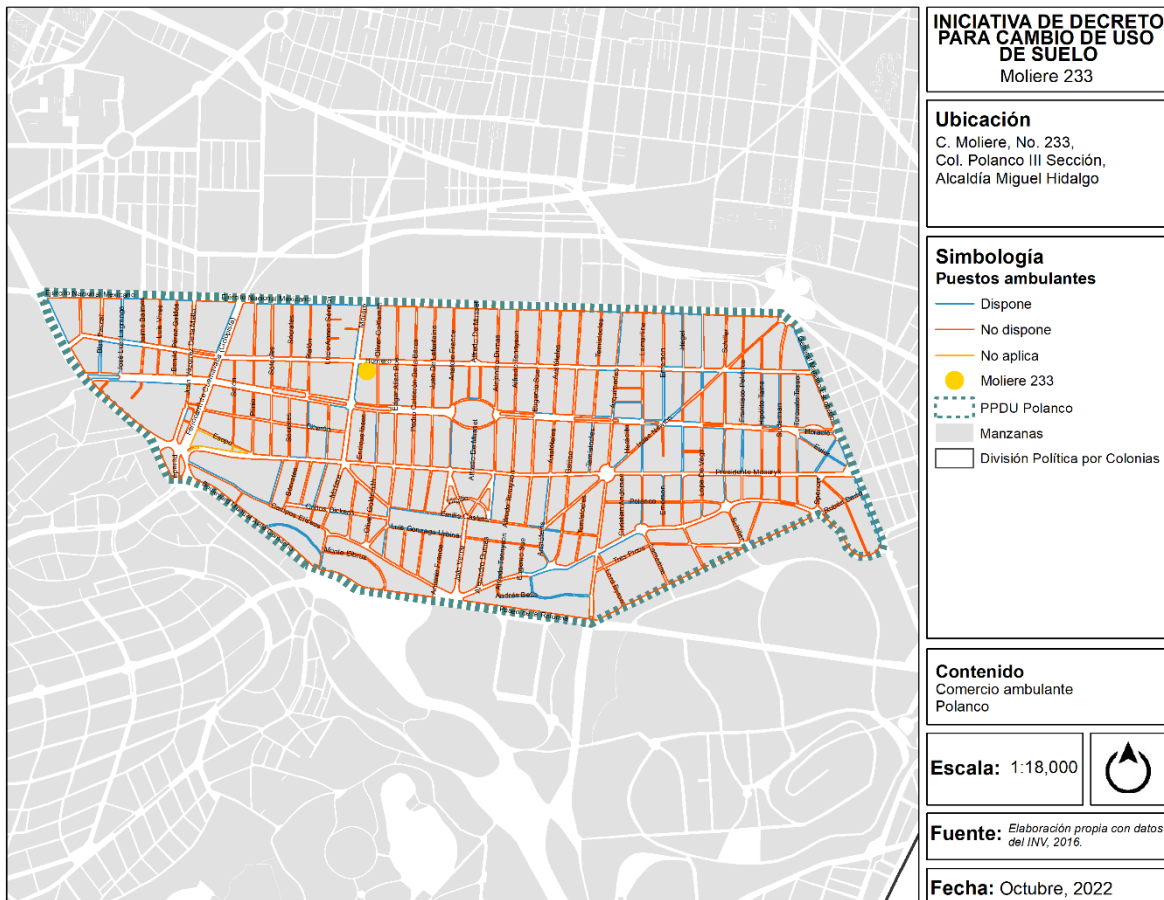
Imagen VI-2 Oficinas, comercio y servicio en Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE, INEGI, 2022

Por otra parte, es necesario abordar la presencia del comercio informal, ya que afecta al sector establecido que realiza el pago de los impuestos relacionados con su operación y contribuye al crecimiento económico de la Ciudad de México, además de garantizar la seguridad del consumidor y ofrecer prestaciones de ley y seguridad social a sus trabajadores (CONCANACO-SERVYTUR, 2022). De igual manera, el ambulante ocupa el espacio público obstruyendo la movilidad de los peatones ya que en ocasiones interrumpen el flujo del tránsito vehicular. Al observar la Imagen VI-3, es posible apreciar los paramentos que presentan puestos ambulantes dentro del área de estudio, de acuerdo con datos del Inventario Nacional de Viviendas (INV). En la Av. Moliere, en el paramento en el que se ubica el anteproyecto de Moliere 233 el cual motiva esta Iniciativa de Decreto, se aprecia la existencia de puestos ambulantes. Para captar a la población que consume en este tipo de comercio, este proyecto propone 4 locales comerciales distribuidos en 2 niveles (1 bajo nivel de banqueta y planta baja), que por el contrario a los puestos ambulantes, operaran bajo las medidas de higiene, seguridad para salvaguardar la salud de su clientela y cumplirán con las obligaciones tributarias correspondientes para aportar al crecimiento económico de Polanco y de la Ciudad de México.

Imagen VI-3 Comercio informal en Polanco



Fuente: *Elaboración propia con datos del DENUE, INEGI, 2022.*

En conclusión, debido a que se observa un alto precio del suelo tomando como referencia el valor catastral, el anteproyecto de Moliere 233 pretende amortiguarlo al buscar el uso de suelo habitacional con comercio, para 4 locales comerciales y 49 viviendas en 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta). Por otro lado, existe una gran concentración de comercio de alta gama, corporativos y organismos internacionales, los cuales generan una alta demanda de vivienda, la cual es posible aprovechar por el anteproyecto de Moliere 233. Pese que en el contexto económico, la zona de Polanco no pareció sufrir las consecuencias negativas por la pandemia de SARS-CoV-2, el anteproyecto pretende generar 90 empleos durante la construcción y 50 cuando entre en operación, buscando contribuir a la reactivación económica de la zona y de la Ciudad.

VI.II Factor Vivienda

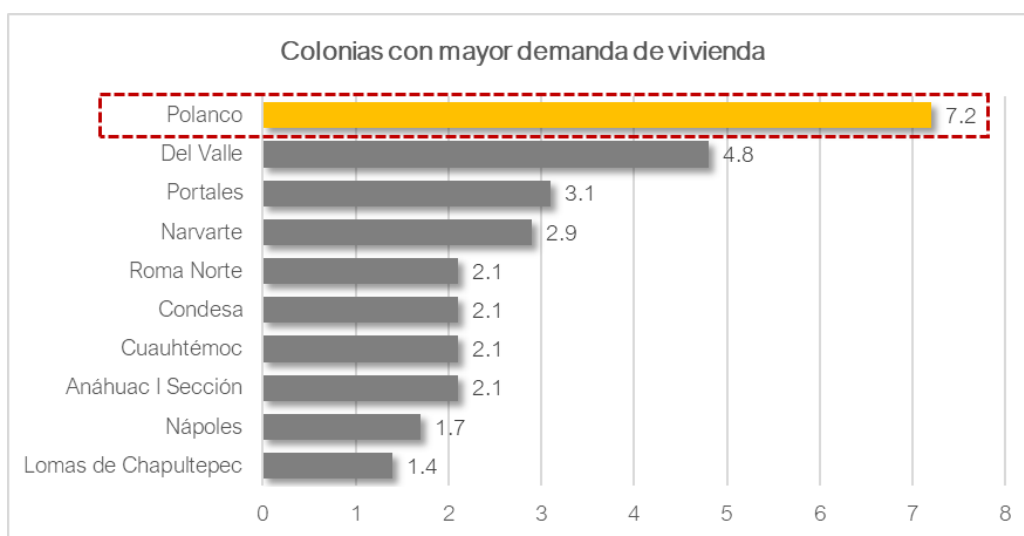
De acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda elaborado por INEGI, se estima que Polanco presentó una tasa de crecimiento de 2,124 viviendas durante el periodo 2010-2020, de manera que para el año 2020 se contabilizaron 17,033 viviendas. Este aumento, responde a la creciente demanda del segmento residencial plus y premium, en función de la ubicación, accesibilidad, espacios abiertos, museos, servicios y comercio que ofrece Polanco, elementos que son de suma importancia para la población de alto poder adquisitivo que busca residir en la zona.

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Respecto a la demanda de vivienda, el “*Reporte de Bienes Raíces Ciudad de México del 2022*” elaborado por la consultora inmobiliaria *Lamudi*, señala que Polanco se posiciona como la colonia con mayor demanda de vivienda con una participación del 7.2%, por arriba de las colonias Del Valle, Portales y Narvarte, como se muestra en la Gráfica VI-4. Asimismo, de acuerdo con el “*Reporte de Mercado*” correspondiente al segundo semestre del 2021 elaborado por *Propiedades.com*, Polanco reportó un *Time on Market* (ToM) de 101.7 días, es decir la oferta de vivienda residencial plus y premium se mantuvo activa en el portal durante un periodo aproximado de 4 meses. Este dato refleja que el mercado se encuentra en un proceso de consolidación derivado de las bondades con las que cuenta Polanco, lo que la convierte en una de las zonas con mayor prestigio y atracción de la Ciudad de México.

Gráfica VI-4 Colonias con mayor demanda de vivienda



Fuente: Realizada con datos del *Reporte de Bienes Raíces Ciudad de México, Lamudi, 2022*

Desde el punto de vista de la inversión, las características antes mencionadas atraen a los desarrolladores inmobiliarios para realizar proyectos de vivienda multifamiliar debido a la alta plusvalía. Sin embargo, de acuerdo con las estimaciones de *Tinsa*, para el año 2022 el valor de los inmuebles de vivienda nueva presentó una caída del -0.1% (Sala de prensa, 2022), debido a las limitaciones establecidas en el PPDU-P para realizar proyectos de vivienda vertical de más de tres niveles, lo que deriva en la obsolescencia de la inversión habitacional y por ende, en la sustitución del uso habitacional por usos terciarios. Por lo anterior, la presente Iniciativa de Decreto más que buscar cambiar de uso, solicita un incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), lo que permitirá ofertar 49 viviendas para insertarse en el modelo de vivienda vertical.

En cuanto al comportamiento territorial de la vivienda, en la Imagen VI-4, se observa la dinámica durante el periodo 2010-2020. El crecimiento de vivienda se concentró principalmente al norte de Polanco, sobre la Av. Ejército Nacional Mexicano, corredor terciario que tiene la posibilidad de albergar desarrollos de usos mixtos verticales y de alta densidad. Asimismo, es posible distinguir que la III y IV Sección de Polanco presentaron un incremento de vivienda, correspondiente a desarrollos de baja densidad constituido por cuatro y cinco niveles. En contraste, en la I y V Sección hubo una pérdida de viviendas, como

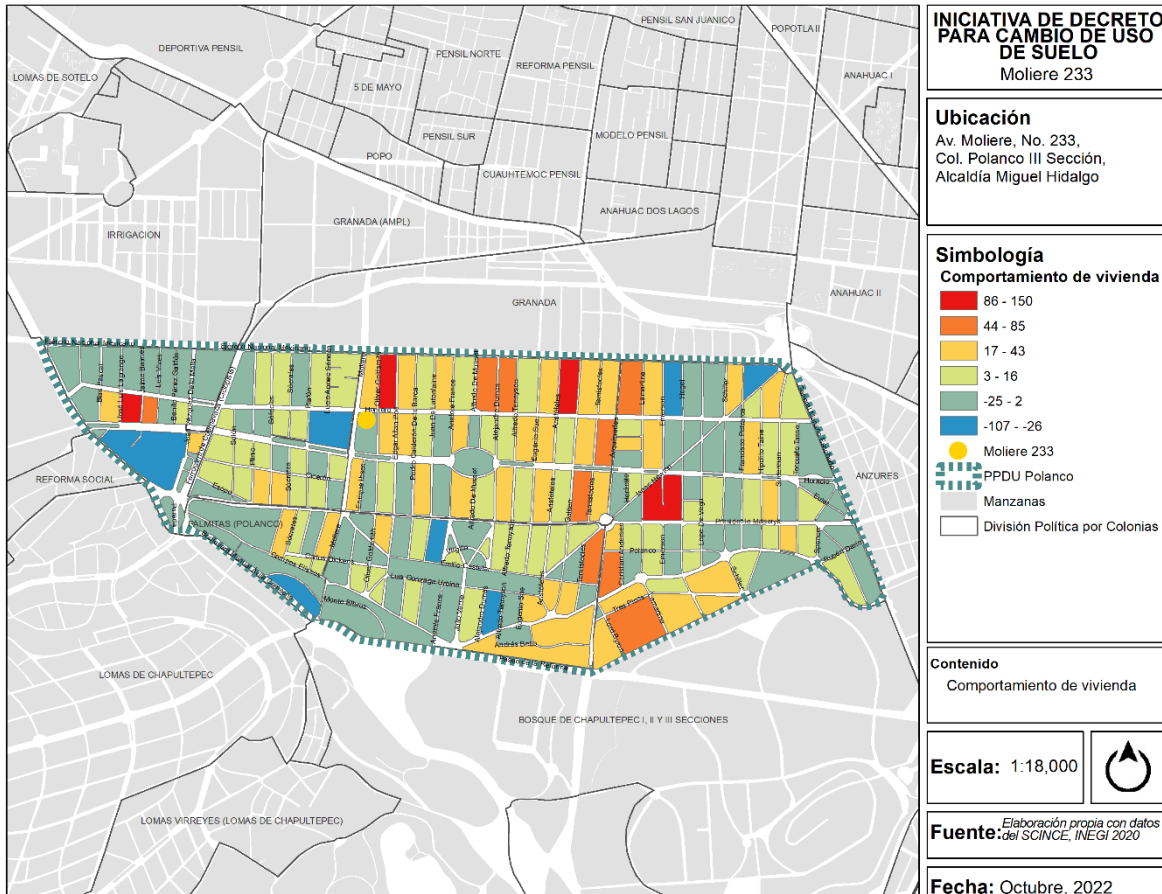
Iniciativa de Decreto

Moliere 233

consecuencia de la competencia por el suelo entre la actividad económica y el uso habitacional.

Por consiguiente, el proyecto Moliere 233 busca ser parte de la tendencia de viviendas de cinco niveles al ubicarse en la III Sección, con la finalidad de aumentar la oferta de vivienda del segmento residencial premium y conservar el carácter habitacional de la sección.

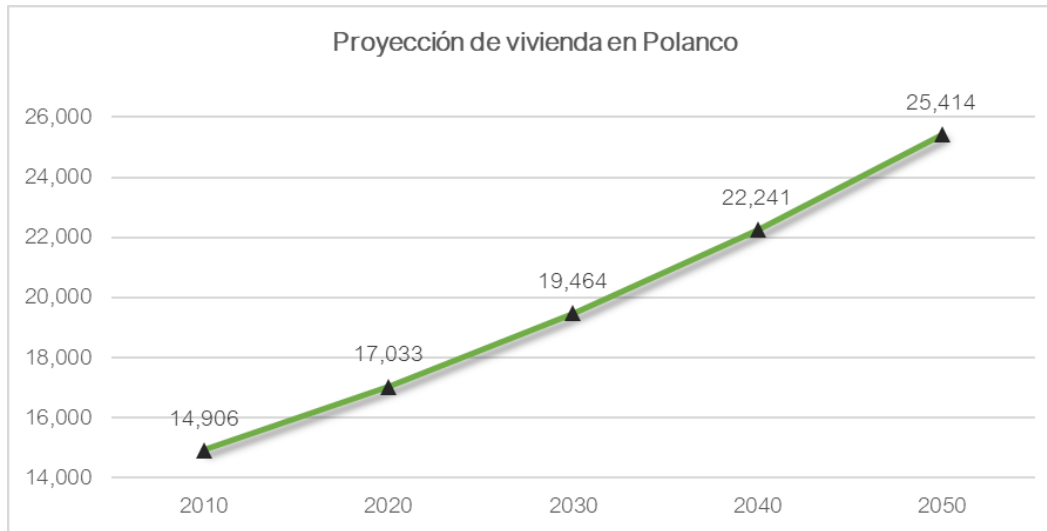
Imagen VI-4 Mapa de dinámica de vivienda en Polanco 2010-2020



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2010 y 2020, INEGI

De mantenerse la demanda de vivienda, se proyecta que para el año 2050 el inventario de vivienda en Polanco estará conformado por 25,414 unidades aproximadamente, como se observa en la Gráfica VI-5. Este crecimiento será posible si se incentivan los desarrollos de vivienda multifamiliar con más de tres niveles del segmento residencial premium, cuya demanda corresponde, como se mencionó anteriormente, a ejecutivos de alto nivel, empresarios, extranjeros y familias de alto poder adquisitivo. Por lo que el proyecto Moliere 233, al solicitar un incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banquetta y 1 bajo nivel de banquetta), podrá albergar 49 viviendas para atender la demanda actual de vivienda y poder conservar el carácter habitacional de Polanco.

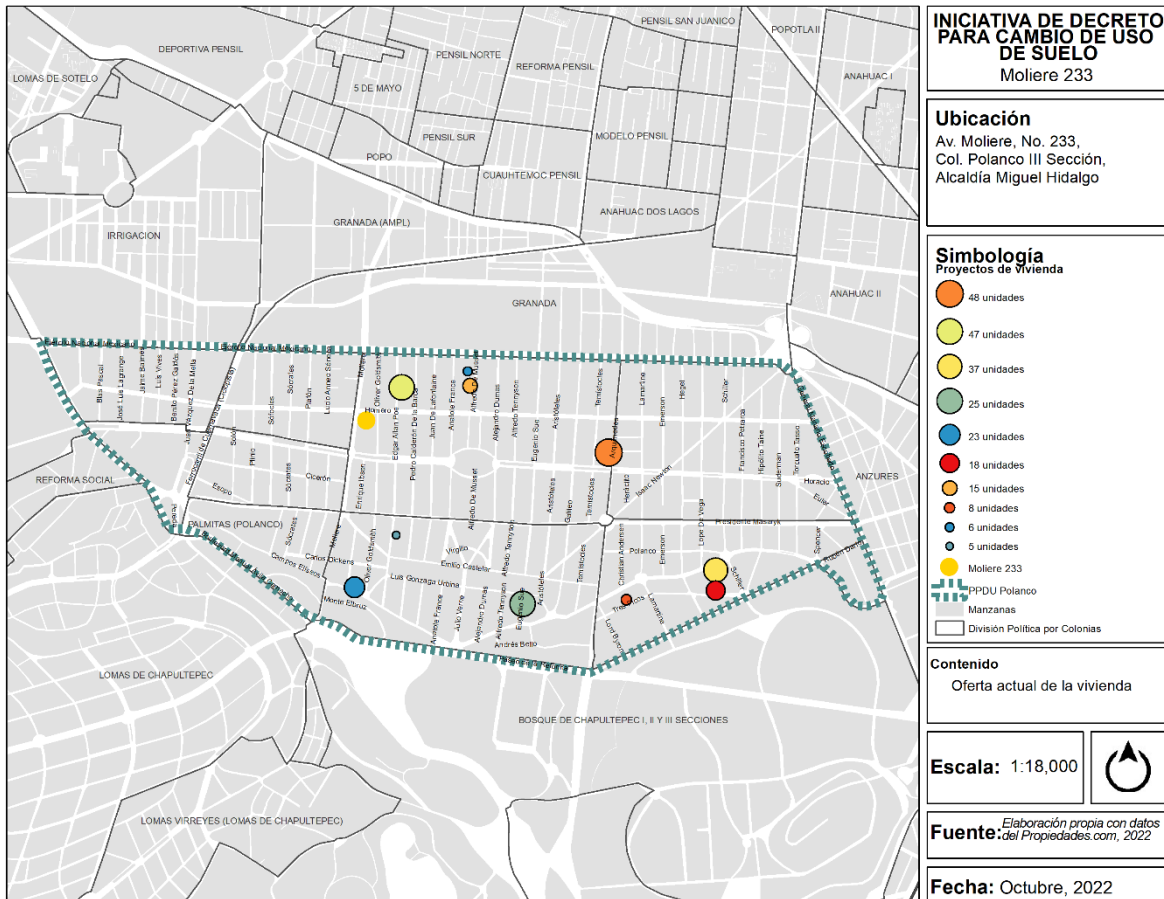
Gráfica VI-5 Proyección de vivienda 2010-2050 en Polanco



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2010 y 2020, INEGI

Actualmente, la oferta de vivienda multifamiliar del segmento residencial plus y residencial premium ha disminuido; de acuerdo con datos de *Tinsa*, el stock disponible ha presentado una baja desde el primer trimestre del 2022 (*Tinsa México*, 2022). Este comportamiento se debe en parte a las afectaciones de la pandemia por el virus SARS-CoV-2, misma que afectó directamente al sector de la construcción, siendo el mercado de la vivienda uno de las más perjudicados dentro de la economía. Como se muestra en la Imagen VI-5, de acuerdo con el portal inmobiliario *LaHaus*, al cierre de septiembre de 2022 la oferta de vivienda residencial premium estaba conformada por 10 desarrollos concentrados principalmente en la III y IV Sección de Polanco, de los cuales el 80% cuentan con un promedio de 5 niveles, los cuales son necesarios para poder albergar un mayor número de viviendas.

Imagen VI-5 Mapa oferta actual de vivienda multifamiliar



Fuente: Realizada con datos LaHaus, 2022

Por lo anterior, es posible afirmar que Polanco tiene la capacidad para albergar mayor número de viviendas, por lo que el anteproyecto de Moliere 233 busca un incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta) para ofrecer 49 viviendas y atender la demanda de la población que cuenta con alto poder adquisitivo. Es importante mencionar que la presente Iniciativa de Decreto congenia con la estrategia planteada en el PPDU-P, al promover vivienda multifamiliar en la III Sección cuyo uso predominante es el habitacional para evitar la obsolescencia de las inversiones en el mercado de vivienda.

VI.III Factor Ambiental

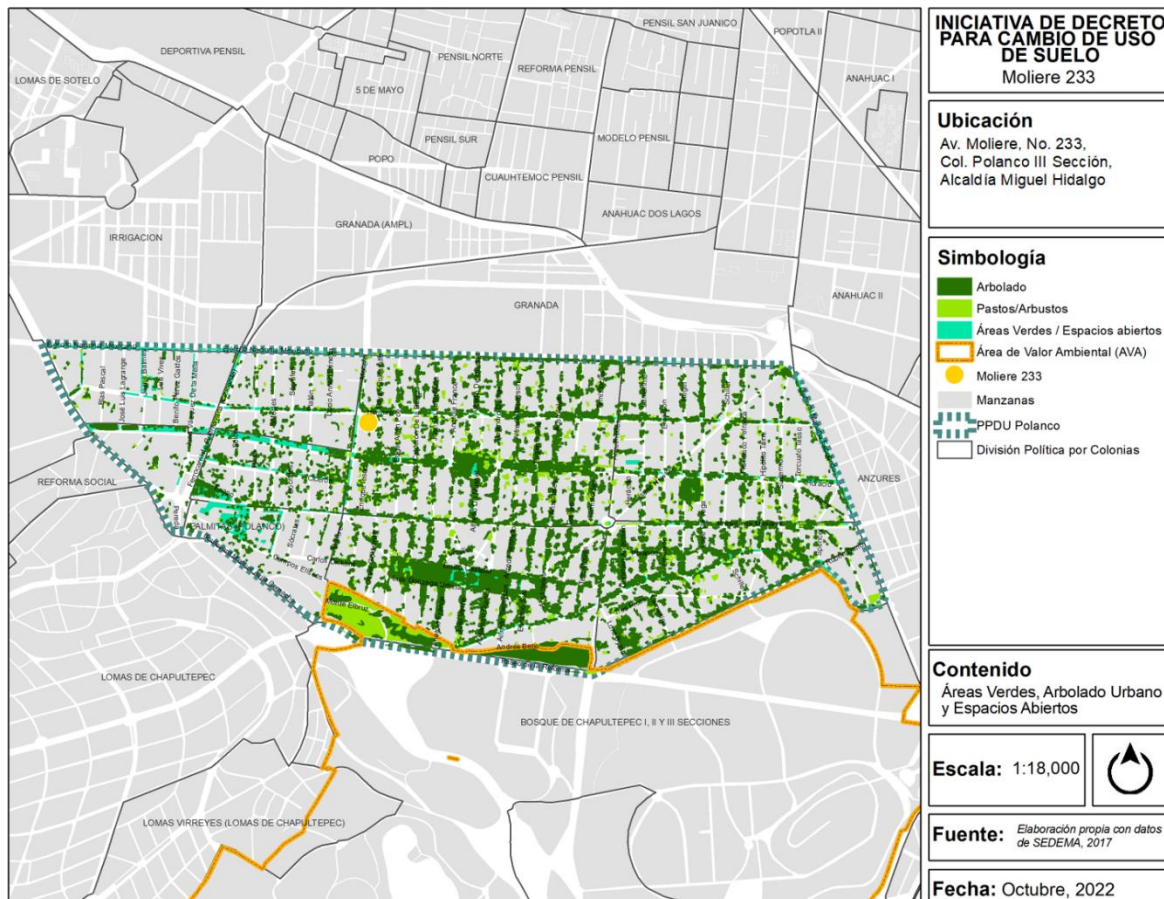
Con base en el Inventario de Áreas Verdes Urbanas elaborado por SEDEMA, la superficie de área verde presente en la Alcaldía Miguel Hidalgo es de 5,607,701.5m², con un promedio por habitante de 15.40m², superando al promedio de la Ciudad de México de 7.54 m² y siendo la Alcaldía con mayor cantidad de área por habitante al contar principalmente con las tres secciones que conforman el Bosque de Chapultepec, con una superficie total de 686.01 ha, declarado como Área de Valor Ambiental dentro de la categoría de Bosque Urbano pues presta numerosos servicios ambientales a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México entre los que destaca la regulación de la temperatura y de la humedad, el amortiguamiento del ruido, la recarga de mantos acuíferos, la generación de oxígeno, la captura de los contaminantes atmosféricos y la conservación de valores escénicos y paisajísticos.

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Debido a la cercanía que tiene, el Bosque de Chapultepec resulta un elemento importante para Polanco ya que el PPDU-P señala una superficie de 10.93 hectáreas y únicamente 4 m² de áreas verdes por habitante en el 2014, año de su publicación, quedando muy por debajo del promedio de la Alcaldía y la Ciudad en 2017. Como se aprecia en la Imagen VI-6, el Parque América, Parque Machado, Parque Lincoln y el Jardín de la República del Líbano, aparte de los extensos camellones sobre las avenidas de Moliere, Homero y Horacio son las áreas verdes más cercanas al anteproyecto de Moliere 233. El anteproyecto es consciente del déficit que se presenta en Polanco por lo que tomará medidas para proteger el arbolado y las áreas verdes existentes en el predio, así como en sus colindancias, con el objetivo de evitar su afectación en cada una de sus etapas de construcción.

Imagen VI-6 Mapa de Áreas Verdes y Espacios Abiertos en Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos de la SEDEMA, 2017, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

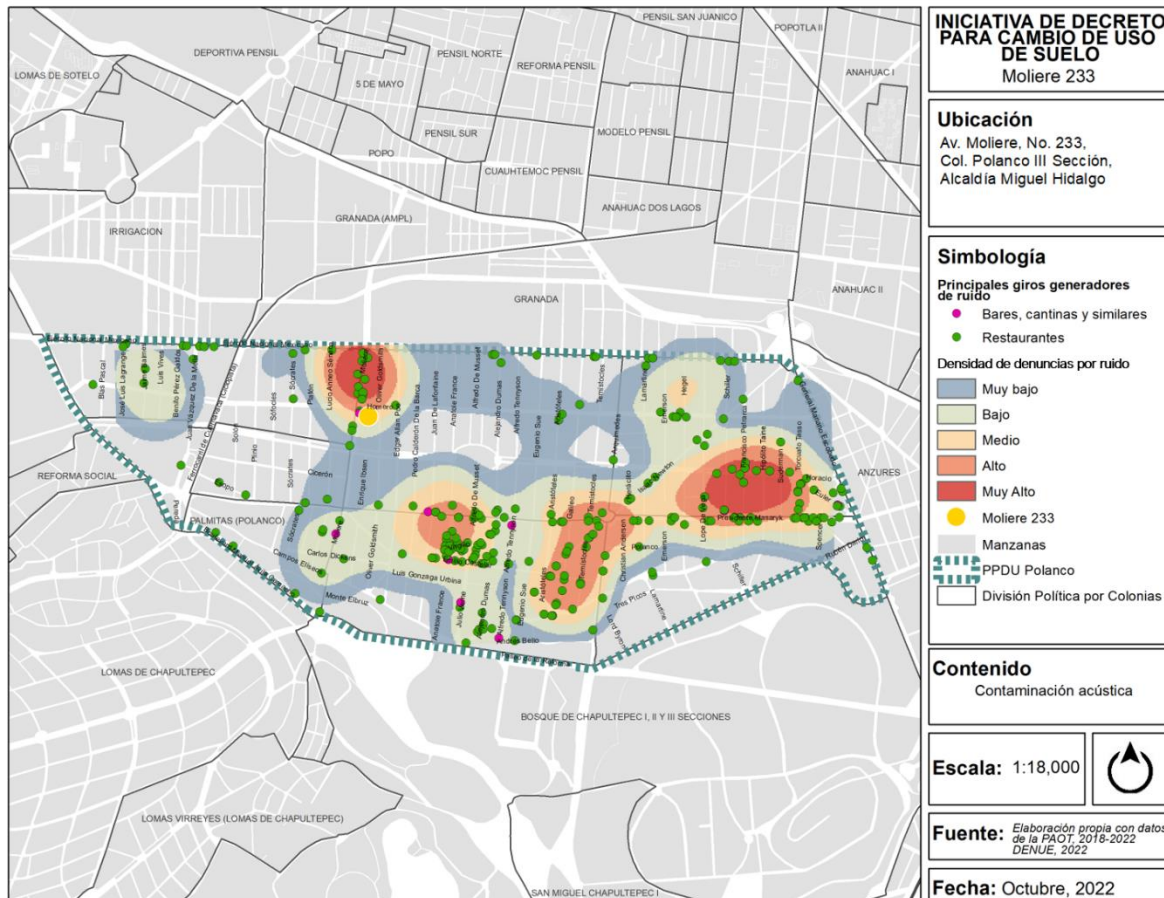
Por otro lado, con el objetivo de ampliar el panorama de Polanco, se realizó el análisis de las denuncias que se han presentado ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT). En el periodo que abarca del año 2018 al primer semestre de 2022 la causa principal ha sido el ruido y las vibraciones al recibir 121 denuncias en la zona. En la Imagen VI-7, podemos observar la densidad de las denuncias y los establecimientos que tienen giros asociados a bares, cantinas, restaurante bar y similares, ya que son los que más denuncias acumulan por emisiones sonoras ante la PAOT. Se observa una correlación entre

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

la concentración de este tipo de establecimientos con la cantidad de denuncias. En la Av. Moliere en donde se encuentra el anteproyecto que motiva la presente Iniciativa de Decreto, se presentaron 15 denuncias, de las cuales 12 fueron en el año 2018; las restantes fueron debido al ruido que generan los ventiladores, extractores o la maquinaria de estos establecimientos, sin presentarse denuncias al cierre del año 2022.

Imagen VI-7 Mapa de Contaminación acústica en Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2018-2022 y DENUE 2019 a través Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano, 2022.

Esta importante reducción de denuncias presentadas por emisiones sonoras puede deberse a que en marzo de 2021 el Congreso de la Ciudad de México aprobó un dictamen en la que cataloga al ruido excesivo como una “actividad riesgosa”, razón por la cual la persona que haga ruido mayor a los 65 decibeles (dB) podrá ser amonestada, arrestada o bien, su negocio podrá ser clausurado, sus bienes decomisados, suspender sus actividades o ser acreedor a una multa.

Por su parte, el anteproyecto de Moliere 233 dará cumplimiento durante cada una de sus etapas la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece los límites máximos permitidos en materia de emisiones sonoras, y que señala que de 6:00 a las 20:00 horas, el límite son los 63 decibeles, y de las 20:00 a las 6:00 horas, 60 decibeles. Además se realizarán monitoreos periódicos por una empresa avalada por el Padrón de

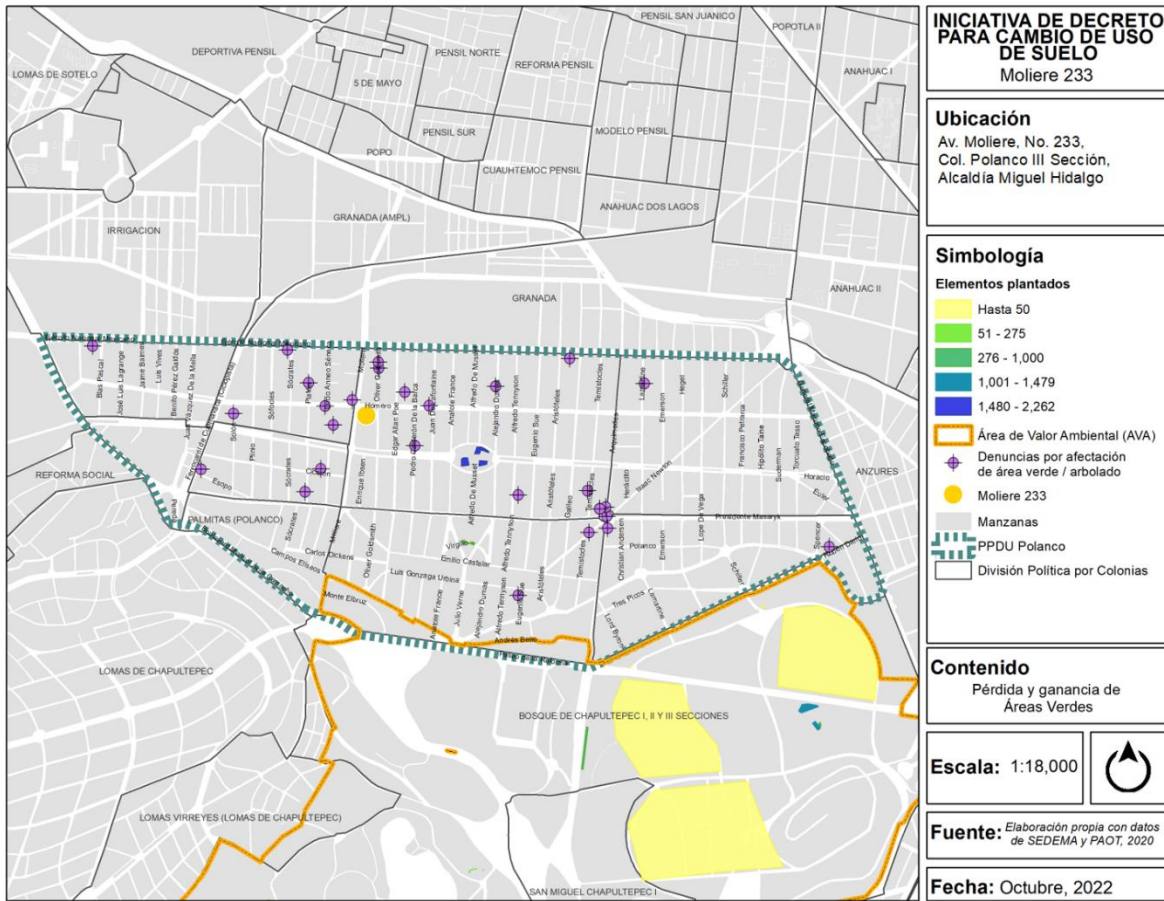
Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Laboratorios Ambientales de la Ciudad de México durante la etapa de construcción y se programará el funcionamiento del equipo, maquinaria y vehículos generadores de ruido para que estos operen de manera escalada, además se implementarán barreras perimetrales al predio que funcionen, al menos en cierta medida, como un aislante del ruido generado al interior de la obra que se pretende desarrollar de aprobarse la presente iniciativa. Para la etapa operativa el proyecto minimizará potencialmente sus emisiones sonoras al contemplar 2 de los 4 locales comerciales en el primer nivel bajo de banqueta, mientras que los otros 2 locales en planta baja serán controlados y monitoreados periódicamente durante su operación conforme a la norma mencionada.

En segundo lugar, entre los años de 2015 y 2020 la PAOT recibió un total de 28 denuncias por afectación al arbolado y área verde en suelo urbano como se aprecia en la Imagen VI-8. Derivado de la disminución de áreas verdes y la cantidad de reportes, la Secretaría del Medio Ambiente creó una estrategia en 2019 llamada “*Reto Verde*” con la finalidad de revegetar la Ciudad de México y fortalecer los servicios ambientales que mejoran las condiciones de vida de la población como la liberación de oxígeno a la atmósfera, la absorción de dióxido de carbono y partículas nocivas, la detención de olores desagradables y la reducción de los efectos del cambio climático y de la contaminación visual y acústica.

Imagen VI-8 Afectación y revegetación en Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos de la SEDEMA, 2019 y la PAOT, 2015 a 2019.

Si bien este programa de revegetación sigue vigente, en ese año de los 3,263 elementos sembrados, 2,000 fueron arbustos que se plantaron en el Parque América y únicamente un individuo arbóreo, mientras que el resto de los arbustos se plantaron sobre la C. Virgilio.

Lo anterior deja ver que los servicios ambientales que Polanco ofrece, esencialmente por su cercanía con el Bosque de Chapultepec y el Parque América, podrán ser aprovechados por el anteproyecto de Moliere 233 ya que éste concibe la importancia de preservar las áreas verdes públicas y privadas con las que cuenta el área de estudio. De esta manera se podrá ofrecer una mejor calidad de vida al poder disfrutar de los beneficios ambientales, sociales, recreativos y de salud que proporcionan estas áreas y al mismo tiempo, buscará sumarse a partir de la implementación de diversos elementos para minimizar el impacto que generen las actividades que en él se desarrollen durante su construcción y operación. Adicionalmente, debido a esta cercanía con el Bosque de Chapultepec, considerará implementar un sistema en la cristalería para romper el efecto de espejo de los vidrios exteriores con la finalidad de evitar la colisión de las aves de la zona.

En tercer lugar de las denuncias ante la PAOT en materia ambiental, se obtuvieron 8 por contaminación visual, la mitad de ellas realizadas sobre la Av. Presidente Masaryk por la instalación irregular de espectaculares y anuncios publicitarios. Al respecto, el anteproyecto

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Moliere 233 se ceñirá a la Ley de Publicidad Exterior de la Ciudad de México, su Reglamento y Manual para la instalación ordenada de todo tipo de anuncios que requieran los locales comerciales.

Respecto a la generación de residuos, aunque ante la PAOT se hizo solo una denuncia en el año 2017 por la disposición inadecuada de un local comercial, el Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México de 2019 destaca que la alcaldía Miguel Hidalgo es la segunda mayor generadora de residuos por persona con 2.29 kg/hab/día, sólo por debajo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Estos datos la colocan en el grupo de grandes generadores debido a la concentración de comercios, servicios e industrias, generando un total de 837 toneladas por día. A pesar de la regulación existente en la Ciudad de México, la generación de residuos parece estar asociada a malos hábitos y a la falta de espacios designados para su separación, de modo que el anteproyecto Moliere 233 contempla la capacidad proyectada para el diseño del área en donde se encontrará la cantidad suficiente de contenedores de basura dentro del edificio, identificados en las cuatro categorías que señala la NADF-024-AMBT-2013, contenedores verdes para los residuos orgánicos, grises para los inorgánicos reciclables, naranjas para los inorgánicos no reciclables y café para los residuos de manejo especial.

Además, se incluirán los lineamientos para el manejo de los residuos en el reglamento interno con el propósito de reducir la cantidad de desechos que llegan a los rellenos sanitarios, aumentar su reciclaje y contribuir con las metas establecidas en el Programa de Gestión Integral de los Residuos para la Ciudad de México (PGIR 2021-2025), al evitar la obstrucción de la red de alcantarillado, la proliferación de insectos, roedores y microorganismos patógenos, así como el deterioro y depreciación del entorno debido a la contaminación del aire, del agua y del suelo.

El anteproyecto Moliere 233 buscará la adopción de medidas de mitigación apegándose estrictamente con la normatividad ambiental aplicable, es así que en materia energética planea disminuir el consumo eléctrico al usar la mayor cantidad de luz natural como sea posible, además de mejorar la calidad del aire mediante el diseño de áreas que cuenten con ventilación natural considerando cancelería que permita la circulación del viento y el diseño de la fachada que permita un nivel de iluminación por encima de los valores requeridos.

Además, el anteproyecto contará con un Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales en azotea y una cisterna de almacenamiento en el cuarto sótano, previa aprobación del Sistema de Aguas de la Ciudad de México para abastecer el inmueble con la finalidad de sumar a las medidas sustentables del proyecto. El agua de lluvia captada tendrá un adecuado tratamiento para la evacuación de excusados y actividades de limpieza, aprovechando de manera eficiente el agua pluvial, reduciendo el flujo de agua a los drenajes y ayudando a tener menos inundaciones. Igualmente evaluará la posibilidad de aprovechar la energía solar en el calentamiento de agua a partir de la instalación de calentadores solares en azotea con base en la NADF-008-AMBT-2017, reduciendo el consumo de gas, electricidad y la emisión de gases de efecto invernadero.

En conclusión, el proyecto de Moliere 233 apuesta por la densificación al solicitar un incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banqueteta y 1 bajo nivel de banqueteta), además

Iniciativa de Decreto

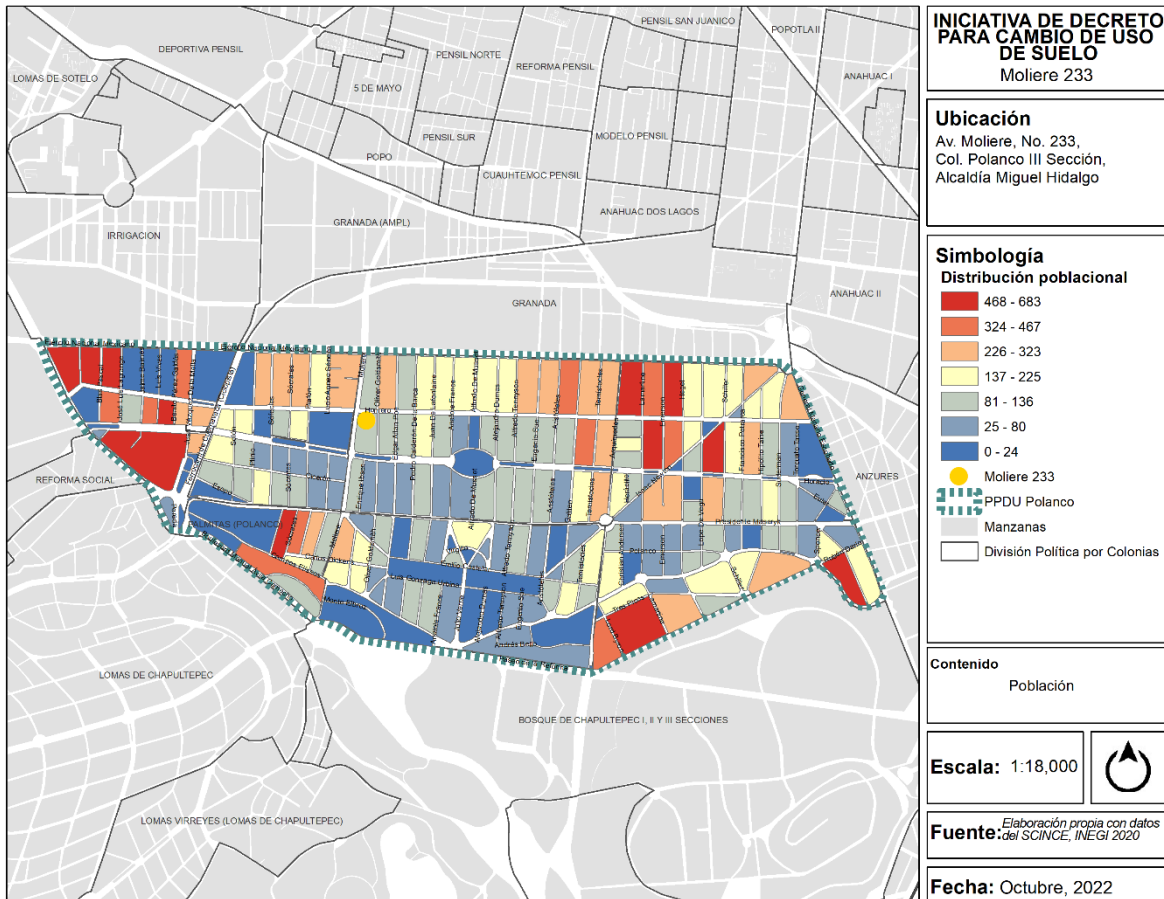
Moliere 233

de ser consciente de los componentes ambientales de su entorno y las repercusiones que podría generar en cada una de sus etapas, razón por la cual busca integrarse de manera armónica a la zona al apearse a la normatividad aplicable identificada, así como la adopción de medidas y acciones que ayuden a prevenir o minimizar los impactos que el proyecto genere al medio ambiente.

VI.IV Factor Social

En relación con el comportamiento poblacional, datos del Censo de Población y Vivienda elaborado por INEGI, estima que durante el periodo 2010-2020, Polanco presentó una tasa de crecimiento del 0.30%, lo que representa un aumento de 964 habitantes. Actualmente, Polanco está constituido por 32,019 habitantes cuya distribución se puede observar en la Imagen VI-9, las manzanas con mayor cantidad de habitantes se localizan al norte del polígono que conforma el PPDU-P, en la Avenida Ejército Nacional Mexicano, vialidad que actualmente se encuentra en un proceso de verticalización y densificación concentrando desarrollos de usos mixtos con más de 5 niveles. Por otra parte, en la III Sección en la cual se localiza el anteproyecto de Moliere 233, a pesar de ser una zona habitacional las manzanas tienen un rango de habitantes de 20 a 109 habitantes, por lo que es posible determinar que la zona tiene la capacidad para albergar mayor número de población. En este sentido, la presente Iniciativa de Decreto mediante la solicitud del incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta) para poder ofrecer 49 viviendas, lo cual sumará al polígono 98 habitantes proyectando que cada vivienda será ocupada por 2 habitantes, cuya densificación se adaptará a los desarrollos de vivienda que están conformados por 5 niveles.

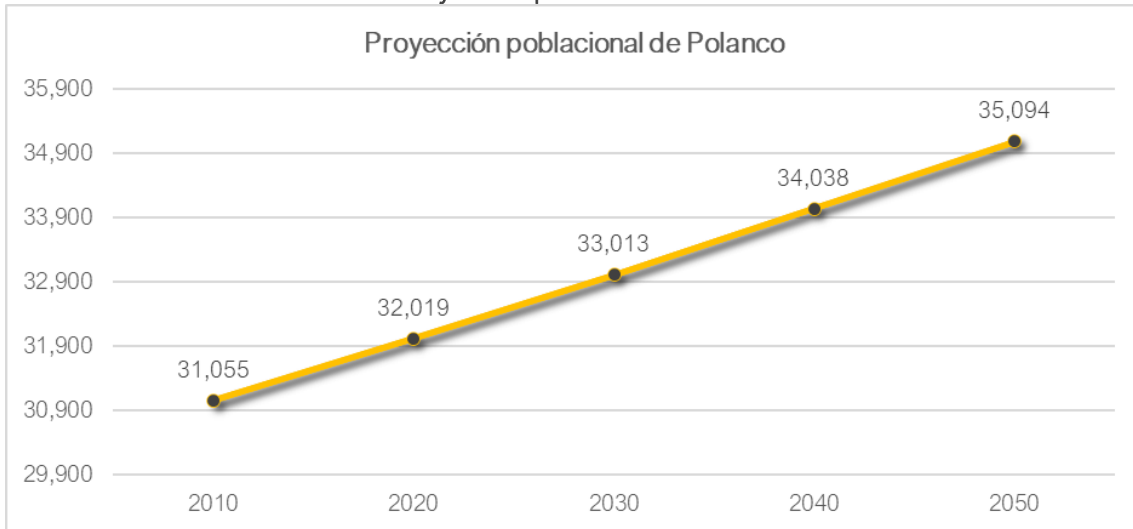
Imagen VI-9 Mapa de distribución de la población en Polanco



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI

Como se aprecia en la Gráfica VI-6, se proyecta un incremento de población en Polanco y para el año 2050, la cual estima que tendrá un total de 35,094 habitantes. Esta tendencia poblacional será posible al incentivar las inversiones en materia de vivienda, así como la densificación, de lo contrario es posible asumir que el uso habitacional se sustituirá por otros usos más rentables, es decir, por usos terciarios. Ante esta situación, la presente Iniciativa de Decreto pretende aprovechar el potencial que Polanco tiene para recibir nuevos residentes, por lo que el proyecto solicita el incremento de incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banquetta y 1 bajo nivel de banquetta) para poder ofrecer 49 viviendas y albergar 98 habitantes, es decir, busca la redensificación para incrementar el número de viviendas.

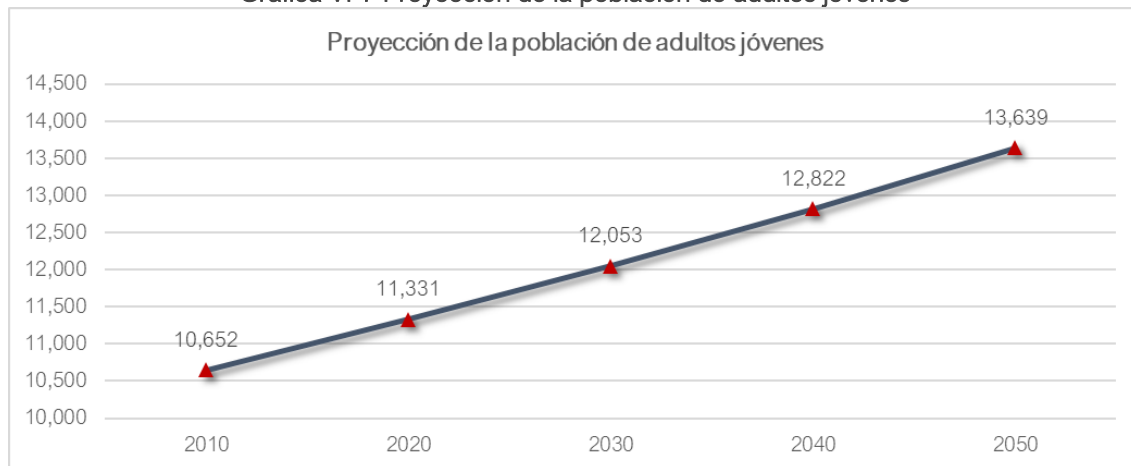
Gráfica VI-6 Proyección poblacional 2010-2020 de Polanco



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2010 y 2020, INEGI

Asimismo, se proyecta que la población de adultos jóvenes aumentará y para el año 2050 se espera que esté conformado por 13,639 personas, como se aprecia en la Gráfica VI-7. Este dato resulta relevante, ya que de acuerdo con el “Reporte de Bienes Raíces Ciudad de México del 2022” elaborado por la consultora inmobiliaria *Lamudi*, indica que las personas entre los 25 y 54 años representan más del 63% de la demanda de inmuebles en la Ciudad de México, por lo que se puede deducir que el aumento población de adultos jóvenes estará en función de la oferta de vivienda en Polanco siendo éstos los compradores potenciales del segmento residencial premium.

Gráfica VI-7 Proyección de la población de adultos jóvenes



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2010 y 2020, INEGI

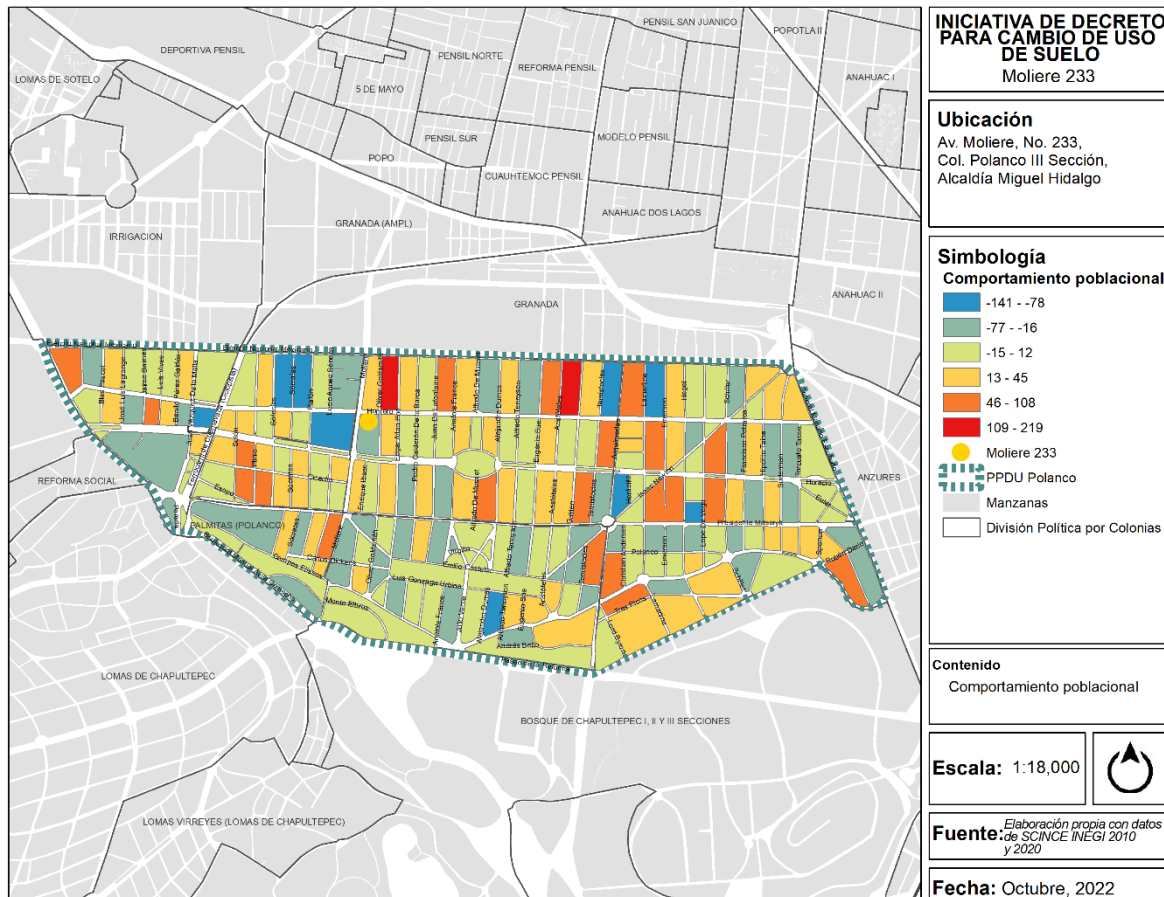
En cuanto al comportamiento poblacional, en la Imagen VI-10, se observa que las manzanas cuya población aumentó se localizan sobre la Avenida Ejército Nacional Mexicano, que como se comentó anteriormente, en éstas se han desarrollado proyectos de usos mixtos y plurifamiliares como parte del proceso de verticalización por el que atraviesa Polanco. En contraste, se aprecia que gran parte del polígono perdió población, derivado de la

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

disminución de los habitantes por vivienda, ya que actualmente se estima que hay 2.4 personas por vivienda, asimismo se estima que esta pérdida de población se debe a la sustitución del uso habitacional por usos terciarios como lo son las actividades de servicios y comerciales, destacando los desarrollos Corporativo Dos Patios y Puerta Polanco 261.

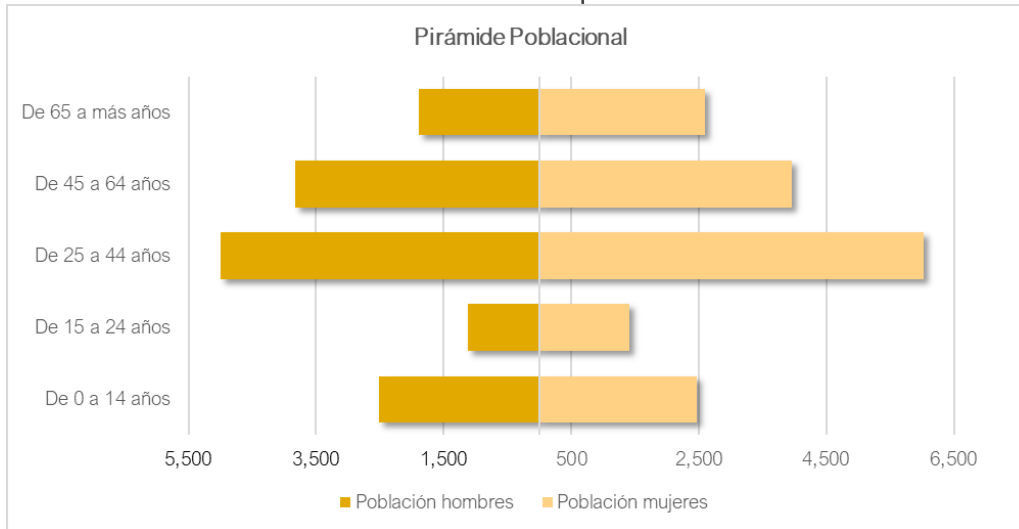
Imagen VI-10 Mapa del comportamiento poblacional en Polanco



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda, 2010 y 2020, INEGI

Respecto a la composición de la población de Polanco, se agrupó a la población en grandes rangos de edad como se observa en la Gráfica VI-8. El grupo de edad que predomina dentro del área de estudio es el de adultos jóvenes con 11,331 habitantes, seguido del grupo de adultos con 8,203 personas y finalmente el grupo de niños con 5,044 personas. Se puede inferir que el polígono del PDU-P es una zona atractiva para la población adulta que busca aprovechar las ventajas de localización para habitar cerca de la zona de trabajo, ya que constituye el mercado de oficinas, además de contar con comercios y servicios. Asimismo, el perfil de población corresponde a ejecutivos de alto nivel, empresarios, extranjeros y familias que pertenecen a un nivel socioeconómico alto. Por consiguiente, el anteproyecto de Moliere 233 busca atender a esta población, con la intención de evitar la pérdida de población y mantener la función habitacional.

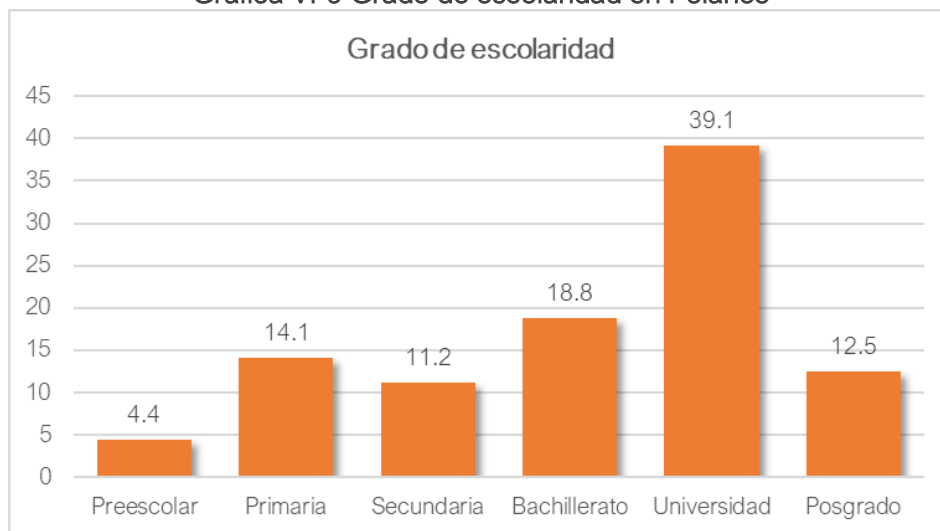
Gráfica VI-8 Pirámide poblacional



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI

En cuanto al grado de escolaridad de la población de Polanco, como se muestra en la Gráfica VI-9, el 39.1% cuenta con la educación superior, seguido por el 18.8% se encuentra en Bachillerato y el 12.5% cuenta con un posgrado. Este dato en conjunto con los grupos de edad predominante, muestra que la población residente de Polanco es productiva económicamente y tiene la capacidad para laborar en el *Central Business District* (CBD), misma que pertenece a un nivel socioeconómico alto. Por consiguiente, el anteproyecto de Moliere 233 responde a una demanda en busca de condiciones de habitabilidad y con la capacidad adquisitiva, por lo que ofrecerá vivienda del segmento residencial premium.

Gráfica VI-9 Grado de escolaridad en Polanco



Fuente: Realizada con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI

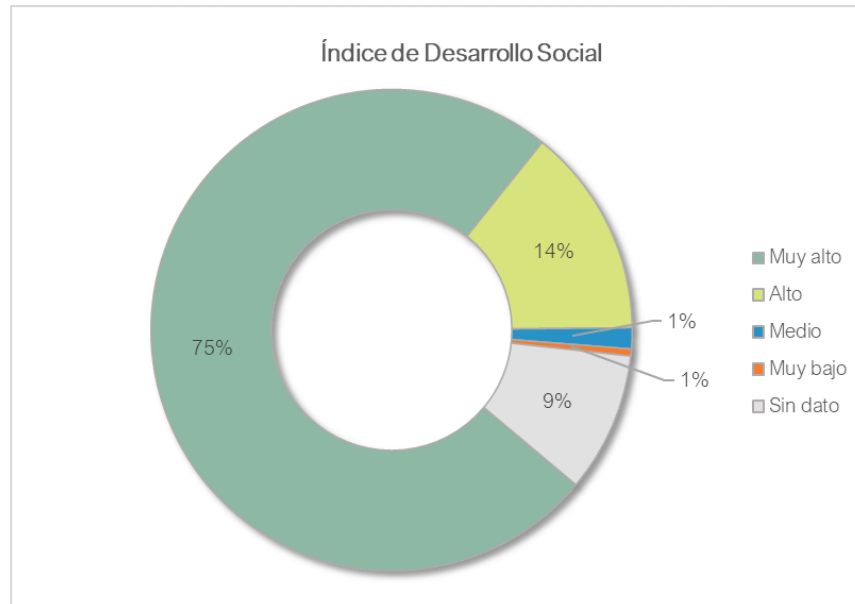
Para la elaboración del Índice de Desarrollo Social (IDS) publicado por el Consejo de Evaluación Social de la Ciudad de México (EVALÚA), se retomó información referente a la calidad y espacio de la vivienda, el acceso a servicios sanitarios (agua, drenaje y excusado), adecuación energética, acceso a internet y disponibilidad de telefonía (fija o celular), así como

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

el rezago educativo, el acceso a los servicios de salud y a la seguridad social. Dicho lo anterior, como se muestra en la Gráfica VI-10, el 75% de las manzanas de Polanco se encuentran en un estrato Muy Alto, seguido del 14% situado en un estrato Alto.

Gráfica VI-10 Índice de desarrollo social en Polanco

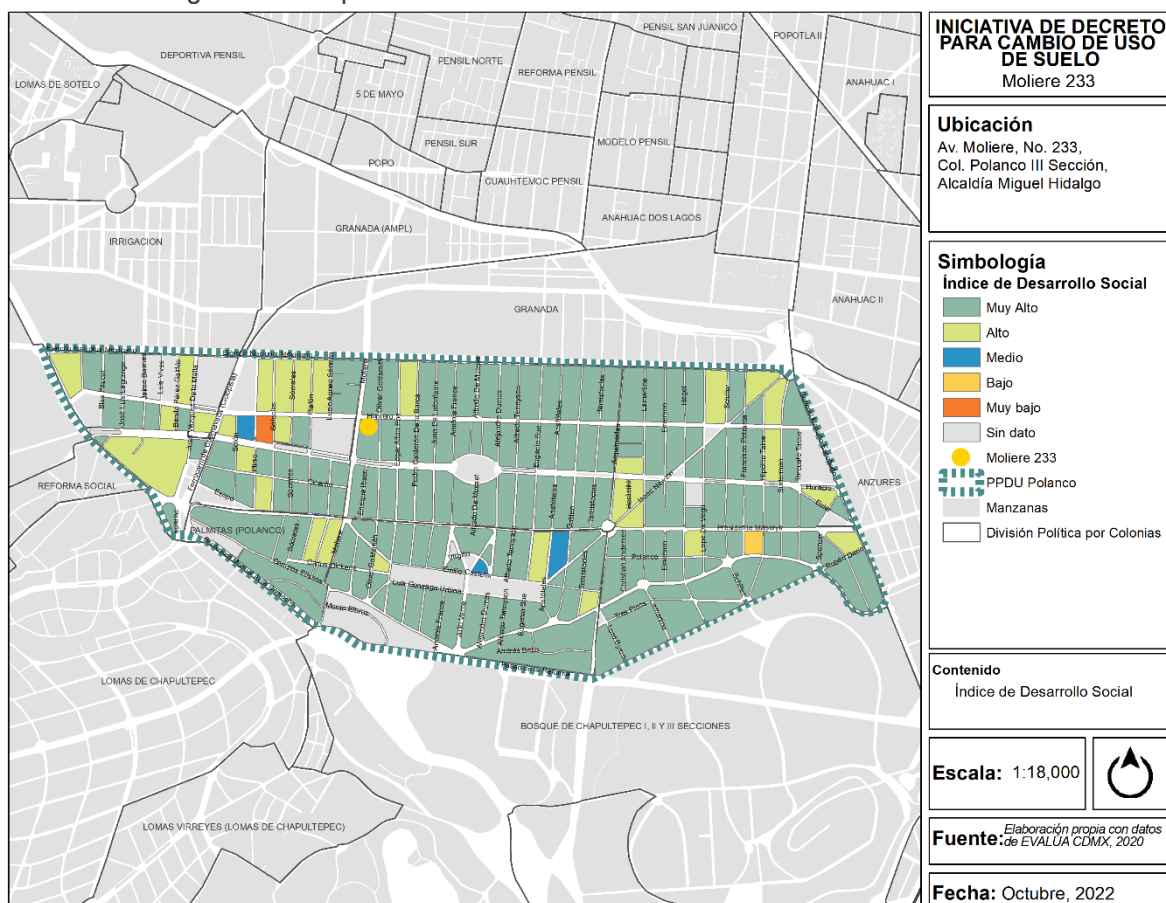


Fuente: Elaboración propia con datos del Consejo de Evaluación Social de la Ciudad de México, EVALÚA, 2022

Como se aprecia en la Imagen VI-11, la distribución de dichos estratos se localiza en gran parte del territorio de Polanco debido a que es una zona consolidada que atrae desarrollos inmobiliarios y con ello mejoras en la infraestructura. Sin embargo, el 1% del territorio se encuentra en el estrato Muy Bajo, localizadas en la II Sección, este comportamiento se debe a que las manzanas concentran principalmente oficinas y que al no haber vivienda no es posible medir la calidad y espacio de la misma. De manera general, Polanco es una zona consolidada y abastecida en su totalidad por servicios, cuyas condiciones atraen los proyectos inmobiliarios mismos que contribuyen a la consolidación de la zona, al convertirse en un área demandada por un grupo selecto de población de nivel socioeconómico alto.

En este sentido, se espera que el anteproyecto de Moliere 233 al pretender la densificación mediante el incremento de niveles de 4 a 6 (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), favorezca las condiciones de habitabilidad y la interacción entre los residentes de Polanco, ya que atenderá las necesidades de los habitantes y la población flotante de la zona al desarrollar un proyecto con el uso Habitacional con Comercio.

Imagen VI-11 Mapa de índice de desarrollo social a nivel manzana de Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos del Consejo de Evaluación Social de la Ciudad de México, EVALÚA, 2022

Por otra parte, para conocer la situación de la inseguridad en la vía pública, se consultaron datos de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México del periodo de enero de 2021 a marzo de 2022. Como se observa en la Tabla VI-1, en Polanco se cometieron 132 delitos en la vía pública, donde la categoría “robo a transeúnte en vía pública con y sin violencia” predomina con 61.4% y en menor medida la categoría “robo de vehículo con y sin violencia” representando el 22.0%.

Tabla VI-1 Delitos cometidos en Polanco

Delitos cometidos en Polanco		
Categoría	No. de delitos	Porcentaje
Robo a transeúnte en vía pública con y sin violencia	81	61.4%
Robo de vehículo con y sin violencia	29	22.0%
Robo a negocio con violencia	12	9.1%
Robo a repartidor con y sin violencia	6	4.5%
Robo a cuentahabiente saliendo del cajero con violencia	4	3.0%
Total	132	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2022

La distribución territorial de los delitos en Polanco se puede apreciar en la Imagen VI-12, mostrando que la concentración de delitos se localiza principalmente en la V Sección,

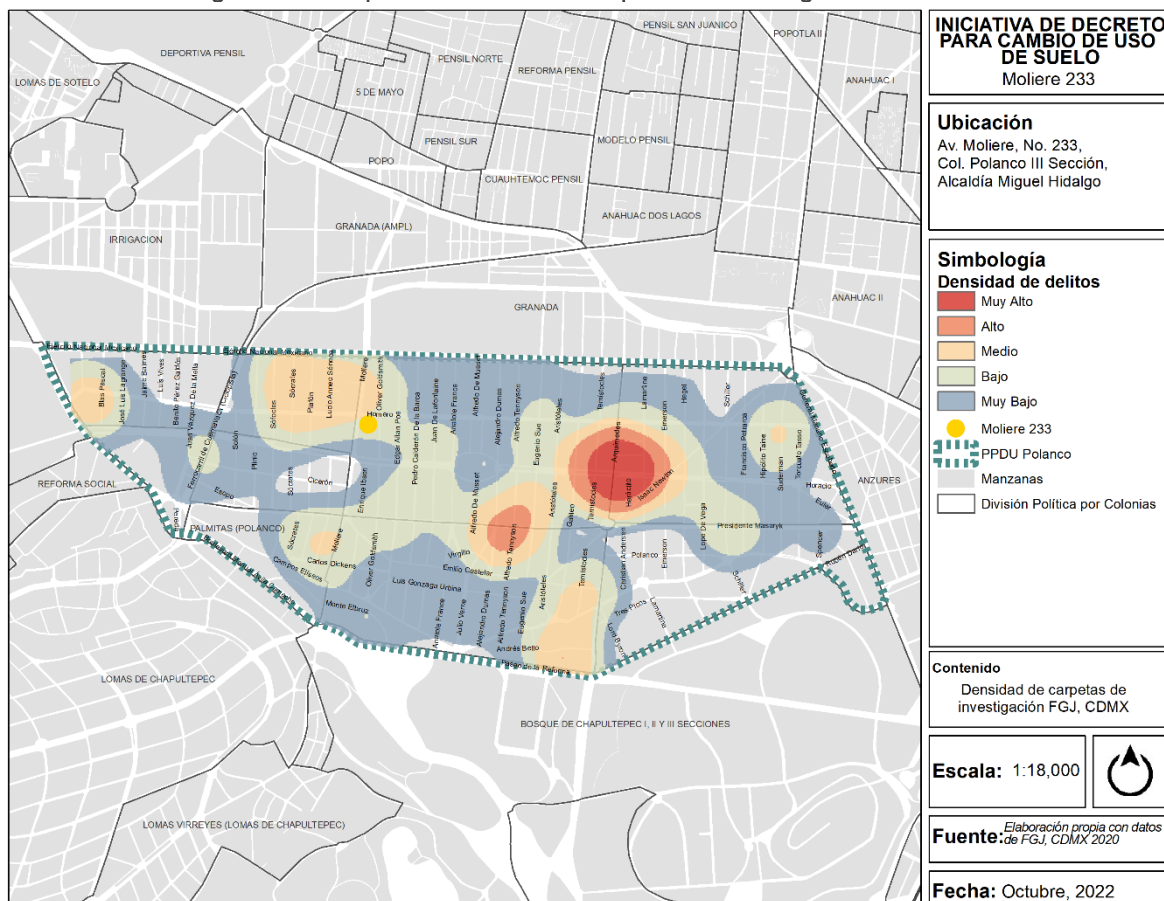
Iniciativa de Decreto

Moliere 233

específicamente en las calles Arquímedes y Av. Horacio, vialidades donde predominan los usos terciarios, puestos ambulantes, y muros ciegos, lo que favorece la incidencia delictiva al carecer de vigilancia natural. Por otra parte, en el entorno inmediato de Moliere 233 la densidad de delitos es media y baja, se cree debido a la presencia de fachadas activas y la vigilancia natural por parte de los residentes, además de las acciones que ha tomado la Alcaldía Miguel Hidalgo al crear la Comisión de Seguridad Ciudadana.

Consciente de las condiciones de seguridad en Polanco, el anteproyecto de Moliere 233 contempla en su diseño fachadas activas que permitirá la interacción del inmueble con el exterior, y que, al ser un proyecto de uso Habitacional con Comercio, permitirá dotar de vigilancia natural y una mayor apropiación del espacio por parte de los residentes y por tanto incentivará la vitalidad del espacio público inmediato.

Imagen VI-12 Mapa de densidad de carpetas de investigación en Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2022

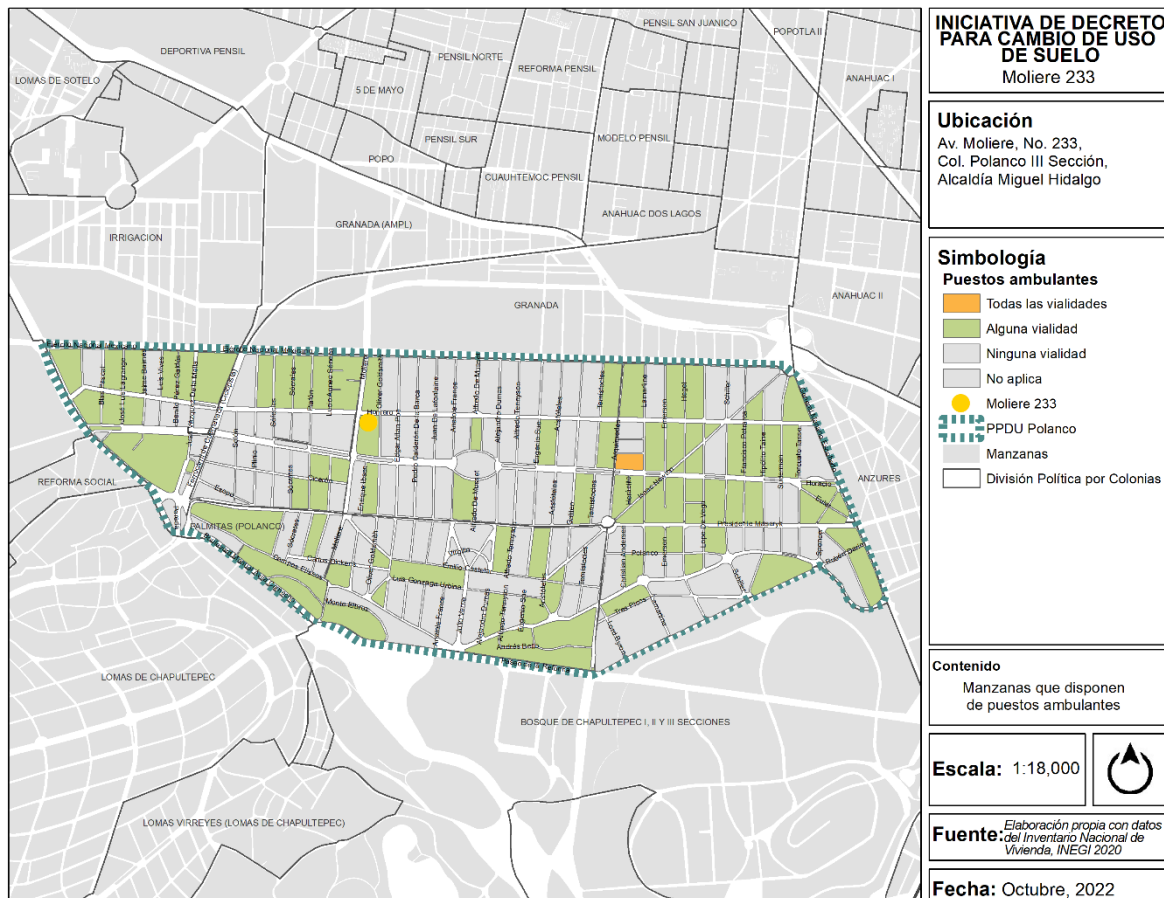
En cuanto a la presencia del comercio informal, datos del Censo de Inventario de Vivienda del 2020 elaborado por INEGI, señala que el 37.71% de las manzanas disponen de puestos ambulantes en alguna de sus vialidades, en tanto el 0.42% cuenta con puestos ambulantes en todas sus vialidades. Como se observa en la Imagen VI-13, en gran parte del territorio las manzanas disponen en alguna vialidad puestos ambulantes, concentrándose principalmente en la V Sección, donde previamente se analizó la alta densidad de delitos cometidos en vía

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

pública. La presencia de los puestos ambulantes responde a la necesidad de satisfacer la demanda de servicios económicamente más accesibles, principalmente de alimentos, a la población flotante que trabaja en el mercado de oficinas de Polanco y en los comercios formales. Sin embargo, es necesario hacer mención que la presencia de puestos ambulantes forma parte de la contaminación visual misma que afecta directamente a la imagen urbana, además de obstaculizar el tránsito de los peatones, factores que pueden incentivar se origen actividad delictiva.

Imagen VI-13 Mapa de manzanas que disponen de puestos ambulantes



Fuente: Realizada con datos del Inventario Nacional de Viviendas, INEGI, 2020.

Si bien existen campañas por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo para evitar la instalación del comercio informal, en la actualidad Polanco continúa albergando puestos ambulantes. En este sentido, el anteproyecto de Moliere 233 al contemplar en su planta baja y el primer nivel bajo banqueta uso comercial pretende satisfacer parte de las necesidades de la población flotante y los residentes, y que para su operación generará 50 empleos directos y a su vez mejorará la imagen urbana con una fachada activa. De acuerdo con datos de la Oficina Virtual de Información Económica (OVIE), la remuneración promedio por empleado es de \$17,471.00 (MXN), por lo que contribuirá directamente a la productividad laboral de Polanco mediante la creación de empleos formales.

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

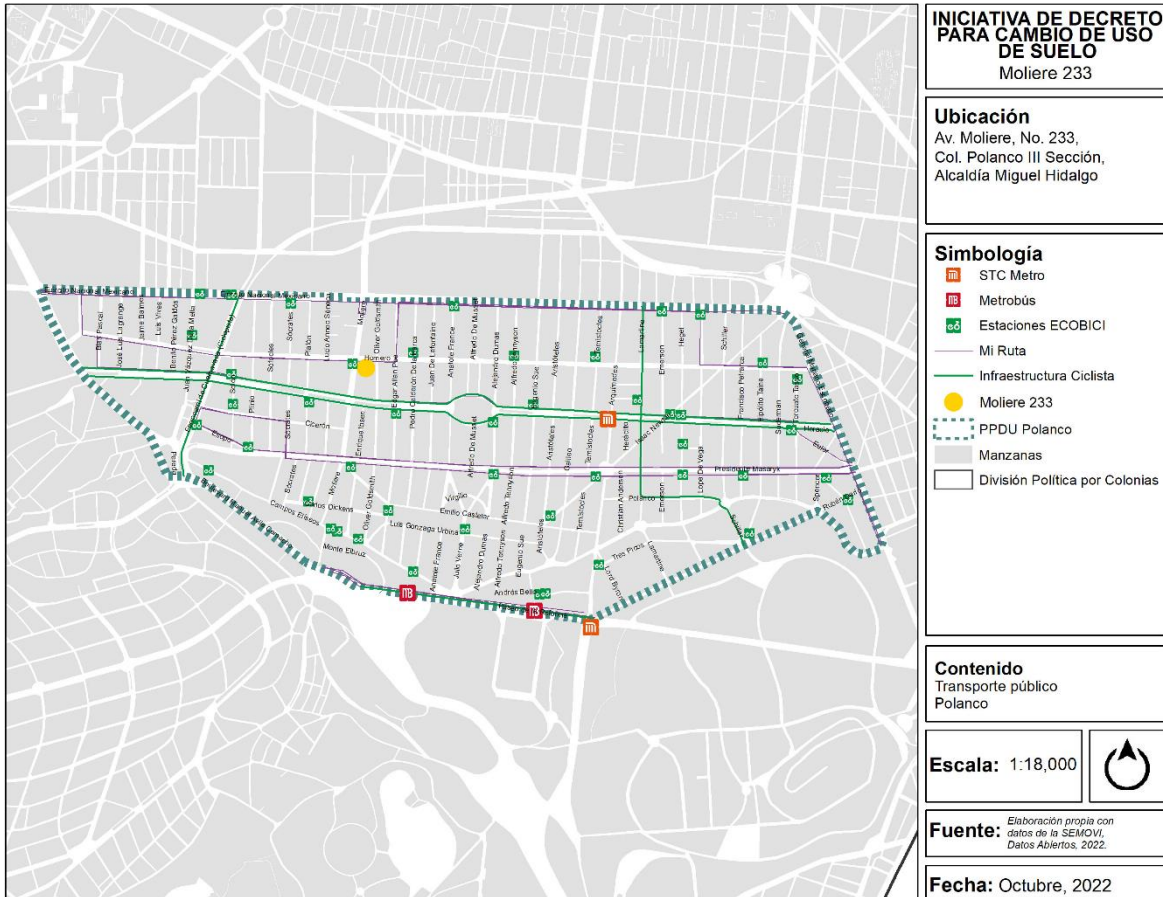
En resumen, la presente Iniciativa de Decreto buscará atender la demanda de vivienda del segmento residencial premium correspondiente al sector de perfil socioeconómico alto, el cual busca aprovechar las ventajas de localización de Polanco respecto a la Ciudad de México, además de hacer uso de los bienes y servicios con los que cuenta la zona. Asimismo, mediante la densificación y verticalización, el anteproyecto podrá incorporar 4 locales comerciales, así como 49 viviendas en 6 niveles (5 sobre nivel de banquetta y 1 bajo nivel de banquetta), permitiendo incrementar 98 residentes en la zona, por lo que incidirán positivamente en la habitabilidad de Polanco para evitar la pérdida de población ante la sustitución del uso habitacional por usos terciarios. Por otra parte, al ser un proyecto de usos mixtos conformado por el uso Habitacional con Comercio y una fachada activa, armonizará la imagen urbana y fortalecerá las dinámicas sociales con la finalidad de disminuir la incidencia delictiva.

VI.V Infraestructura Urbana

Debido a su extensión territorial, la Alcaldía Miguel Hidalgo forma parte de la *Ciudad Central* en donde se realizan múltiples actividades comerciales y asociadas a los servicios, cuenta con diversas vías que articulan su territorio y conectan la demarcación con el resto de la Ciudad de México y algunos municipios del Estado de México. En lo que respecta al polígono del PPDU-P, está delimitado por la vía de acceso controlado Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho y por las vías primarias Av. Ejército Nacional Mexicano, Av. Paseo de la Reforma y Calz. Gral. Mariano Escobedo, además la atraviesan otras como Av. F.C. de Cuernavaca y Av. Pdte Masaryk, la vialidad más importante en términos comerciales de la Ciudad de México. Dada la traza urbana de esta zona, es fácil llegar a estas vías de comunicación desde cualquier punto; con respecto al anteproyecto de Moliere 233, éste se encuentra entre Av. Horacio y Av. Homero, que recorren el área de estudio de oriente a poniente.

Sin embargo, el transporte público dentro del PPDU-P no tiene una presencia importante, ya que, como es posible ver en la Imagen VI-14, únicamente existen dos estaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro de la Línea 7 (Auditorio y Polanco). En cuanto al Metrobús, únicamente se encuentran localizadas en la periferia del polígono, sobre Av. Paseo de la Reforma dos estaciones de la Línea 7, Auditorio y la terminal Campo Marte. Pese a que existen 46 estaciones de ECOBICI distribuidas en toda la zona, la ciclovía se encuentra sobre Av. F.C. de Cuernavaca, c, Lamartine y Av. Horacio, por lo que, en cuanto a movilidad sustentable, la zona se encuentra incomunicada en la parte sur. Aunado a esto, en el PPDU-P transitan corredores de transporte concesionado del sistema Mi Ruta, los cuales llegan a diversos puntos de la Ciudad, tales como Metro Sevilla, Santa Fe, Metro Normal, Chapultepec y Auditorio.

Imagen VI-14 Transporte público en Polanco



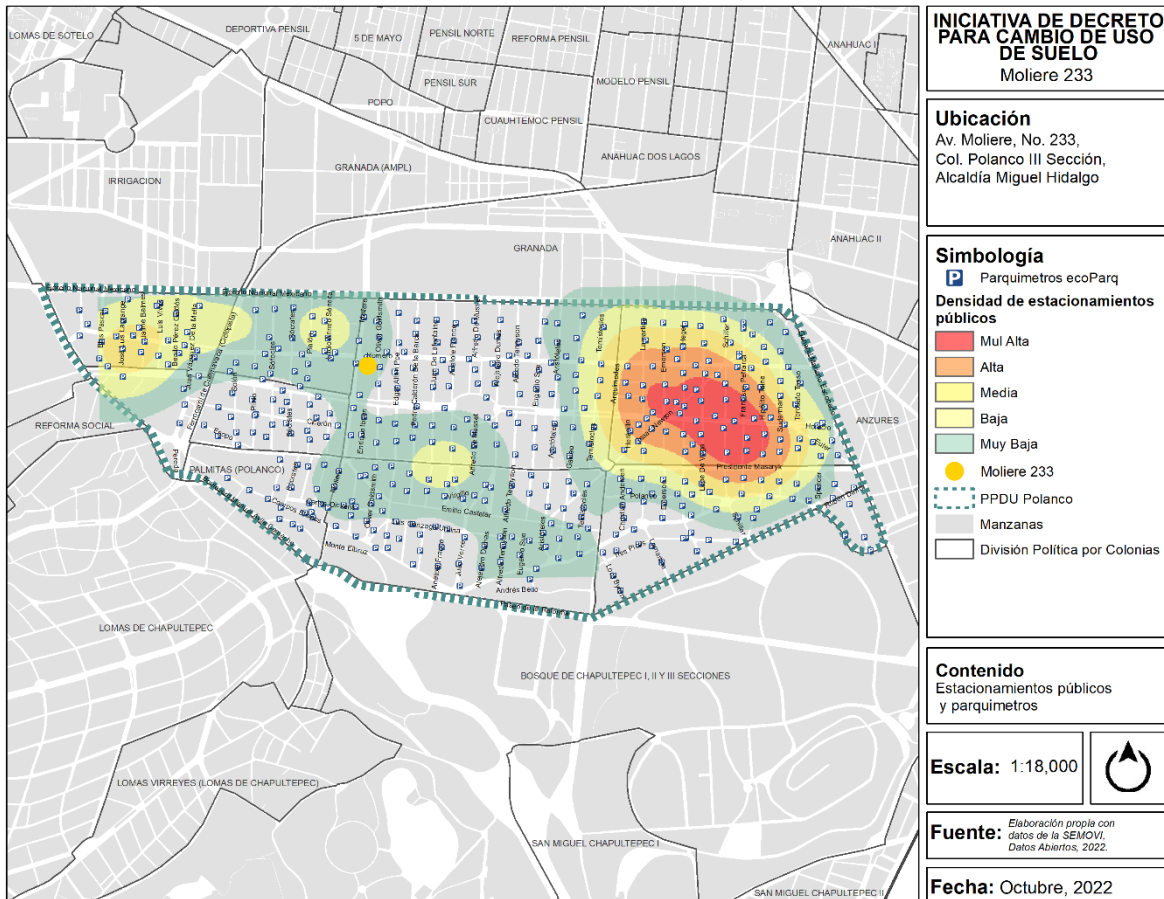
Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

Pese a no contar con una oferta de transporte público importante en relación con otras zonas de la Ciudad, el anteproyecto de Moliere 233 se encuentra entre las rutas del transporte público concesionado del sistema Mi Ruta que recorren la Av. Homero tienen como destino la zona de Chapultepec, además se encuentra cercano de la ciclovía que recorre la Av. Pdte. Masaryk.

Es importante resaltar lo expuesto pues existe un sector de la población que labora en el área de estudio que tiene los recursos para trasladarse mediante transporte privado, ya sea en taxi o servicios de aplicación, y como lo menciona el PPDU-P, cerca del 50% de los viajes realizados a través de automóvil particular.

Como resultado de la falta de transporte público y el uso del automóvil particular, hay una demanda por lugares de estacionamiento, principalmente en la vía pública. Es por este motivo que el sistema de parquímetros EcoParq regula el tiempo de estacionamiento para mejorar la movilidad urbana y recuperar el espacio público en favor del peatón. De acuerdo a la Imagen VI-15, actualmente se encuentran operando 419 parquímetros distribuidos dentro de esta zona. Aunado a esto, existen 61 estacionamientos públicos, los cuales se concentran mayormente en la V Sección, generado por la concentración de oficinas, servicios y establecimientos comerciales.

Imagen VI-15 Programa EcoParq y estacionamientos públicos en Polanco

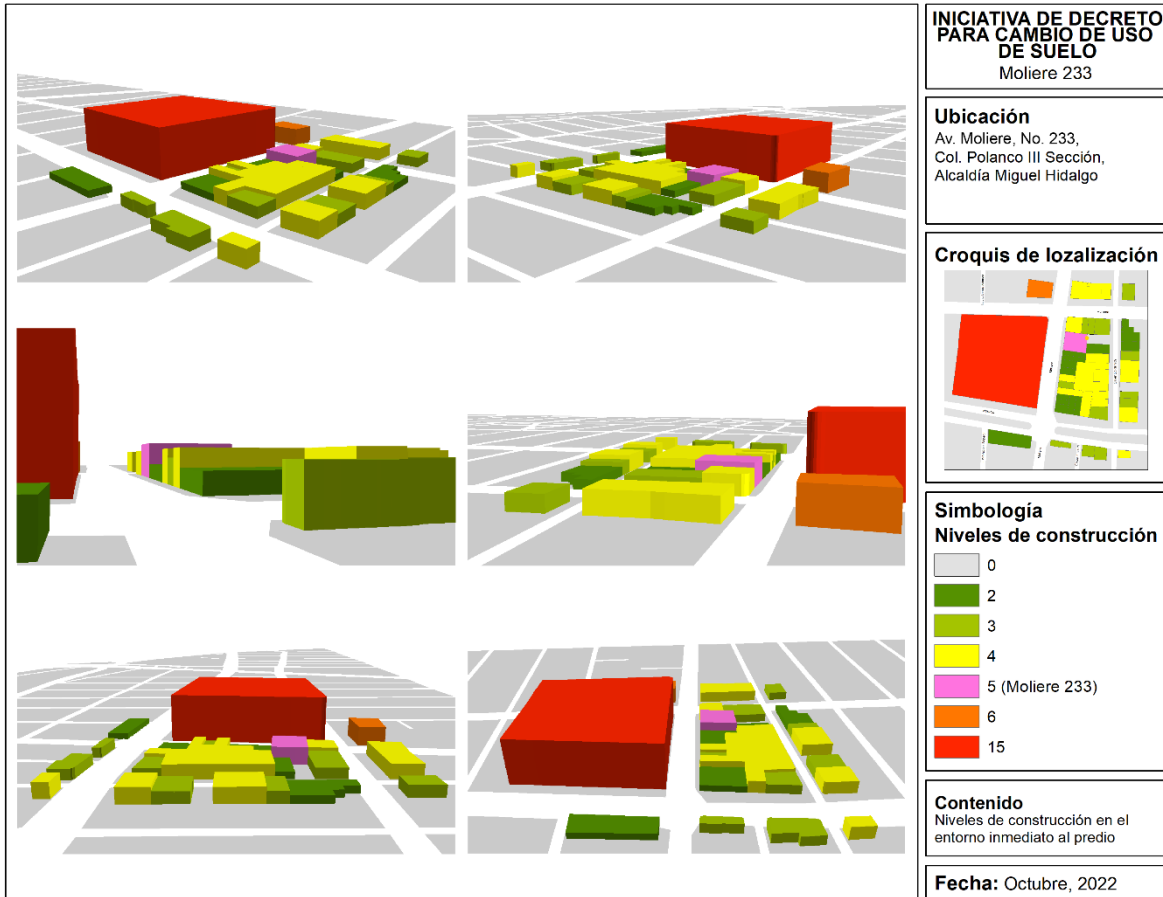


Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad, a través del Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México, 2022.

Al no encontrarse una oferta de parquímetros relevante cercana al proyecto en la Av. Moliere, este pretende ofertar 89 cajones de estacionamiento para la población residente y los visitantes que reciban los 4 locales comerciales que integra el proyecto; de esta manera no se hará uso de los estacionamientos públicos ni lugares de estacionamiento en vía pública que se encuentran en las diferentes secciones del PPDU-P, y por lo mismo, no contribuirá al aumento del tráfico vehicular.

Para conocer la situación actual de la zona en cuanto a las alturas de las construcciones, se llevó a cabo un levantamiento de la manzana del predio y sus frentes colindantes, como se puede observar en la Imagen VI-16. La mayoría de las construcciones tienen una altura de entre 3 y 4 niveles de construcción, no obstante, frente al anteproyecto de Moliere 233, se encuentra el *Palacio de Hierro Polanco* que cuenta con 15 niveles y frente a éste existe una edificación de 6 niveles.

Imagen VI-16 Isométrico del entorno inmediato al proyecto Moliere 233



Fuente: Elaboración propia mediante levantamiento en Google Maps, 2022.

El proyecto Moliere 233 busca, mediante esta iniciativa de decreto, aumentar los niveles permitidos para pasar de 4 a 6 (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), para ofertar 49 viviendas y 4 locales comerciales, 2 en planta baja y 2 bajo nivel de banqueta conservando el mismo uso de Habitacional con Comercio, y pretende aumentar el aprovechamiento del uso de suelo que tiene para proveer a la III Sección de Polanco de usos de mixtos, aumentando la oferta de vivienda y promoviendo el crecimiento vertical de manera eficiente y sustentable.

Para concluir, el proyecto Moliere 233 aprovechará los medios de transporte existentes, y evitará el uso de estacionamiento en la vía pública, por consiguiente, no aumentará el tránsito vehicular, porque propone el mínimo de estacionamientos requeridos, de acuerdo al Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico. Al buscar un incremento de un nivel conforme a lo permitido, para obtener una altura de 5 niveles sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta, el anteproyecto no romperá con la imagen urbana de la zona y no causara afectaciones al entorno, ya que como se mencionó anteriormente existen construcciones con una altura mayor de 6 y 15 niveles.

VI.VI Factor Riesgos

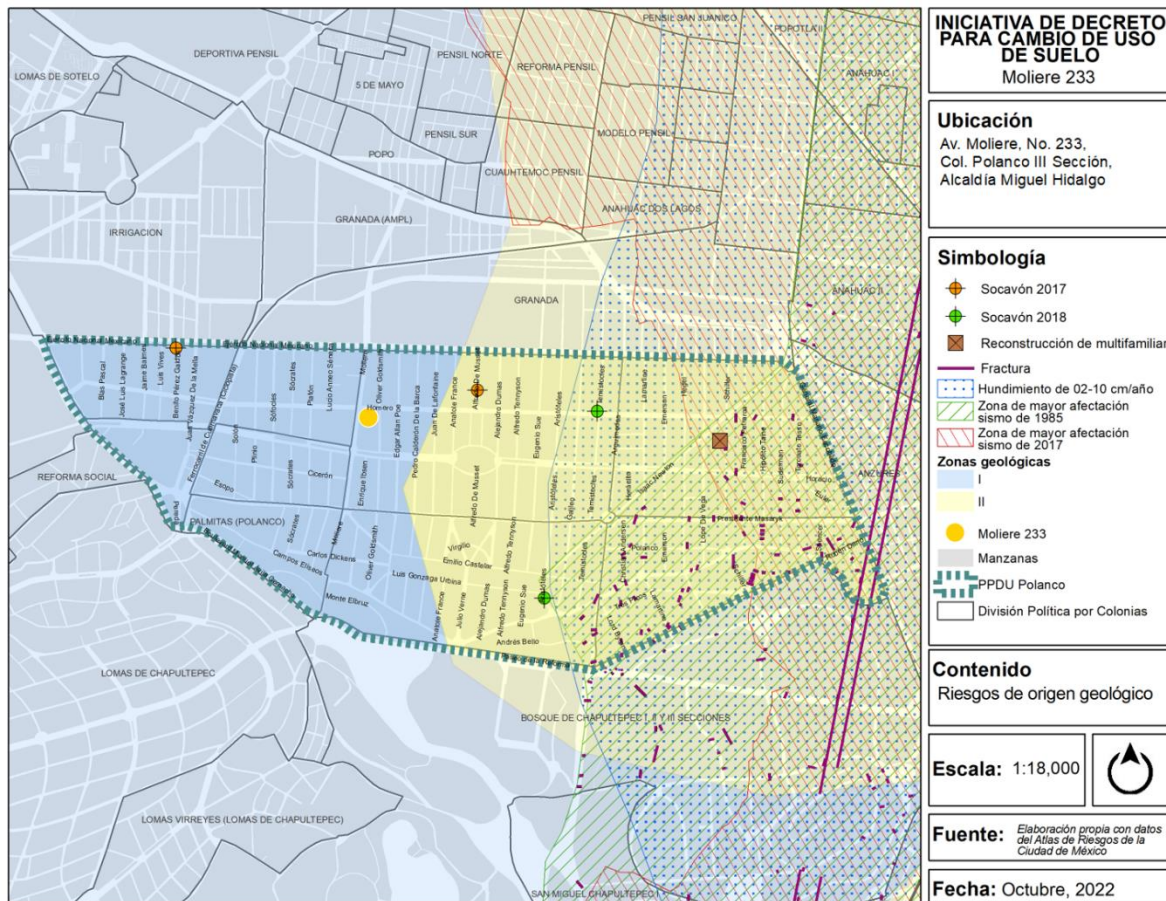
Con el propósito de contar con un panorama del estado actual de Polanco y el entorno inmediato en donde se desarrolla el anteproyecto de Moliere 233, se presenta el análisis de estos riesgos identificados en el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México.

1. Riesgos Geológicos

Los fenómenos geológicos se presentan al oriente de Polanco y aunque no son nulos, sí se presentan en menor medida que en otras zonas de la Ciudad de México. Dentro de los riesgos identificados de acuerdo con la Imagen VI-17 se encuentran los siguientes:

- Fracturas: se observa una gran cantidad de pequeñas fracturas al oriente de Polanco a partir de la C. Isaac Newton y dos fracturas inferidas paralelas que cruzan Campos Eliseos en el límite del polígono, todas ellas se encuentran alejadas de Moliere 233, por lo que no representan un riesgo.
- Hundimientos: La zona oriente de Polanco presenta un hundimiento de entre 2 y 10 cm al año que no sólo afecta a la Ciudad de México, sino que también a municipios conurbados. Sin embargo, Moliere 233 se ubica en la Zona I Lomas caracterizada por su compresibilidad despreciable, alta capacidad de carga y baja deformidad y no presenta vulnerabilidad por hundimiento.
- Riesgo volcánico: La zona de estudio, así como la Alcaldía y gran parte de la Ciudad presentan de manera esporádica caída de partículas de ceniza que son transportadas por los vientos derivado de su cercanía con el volcán Popocatepetl, registrándose este fenómeno por última vez el 5 de octubre de 2022 de acuerdo con la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil.
- Sismos: Polanco se encuentra dividida de norte a sur por la Zona Geotécnica II de Transición y la Zona Geotécnica I de Lomas. Esta última presenta alta resistencia a la amplificación de las ondas sísmicas y a los movimientos provocados de poca duración, por lo que el grado de vulnerabilidad al que está expuesto el anteproyecto en caso de presentarse un evento es reducido al compararlo con otras zonas de la Alcaldía Miguel Hidalgo. Por otro lado, se identificó únicamente un multifamiliar en la C. Schiller dañado por el sismo de 2017.
- Socavones: En el periodo de 2017 a 2020, se identificaron 2 socavones de baja intensidad en 2017 y dos más en 2018 siendo el más cercano a la ubicación del anteproyecto el que se encuentra en la C. Alfredo Musset, por lo que se asume que dicho fenómeno no representa un riesgo para Moliere 233.

Imagen VI-17 Mapa de Riesgos de origen Geológico en Polanco



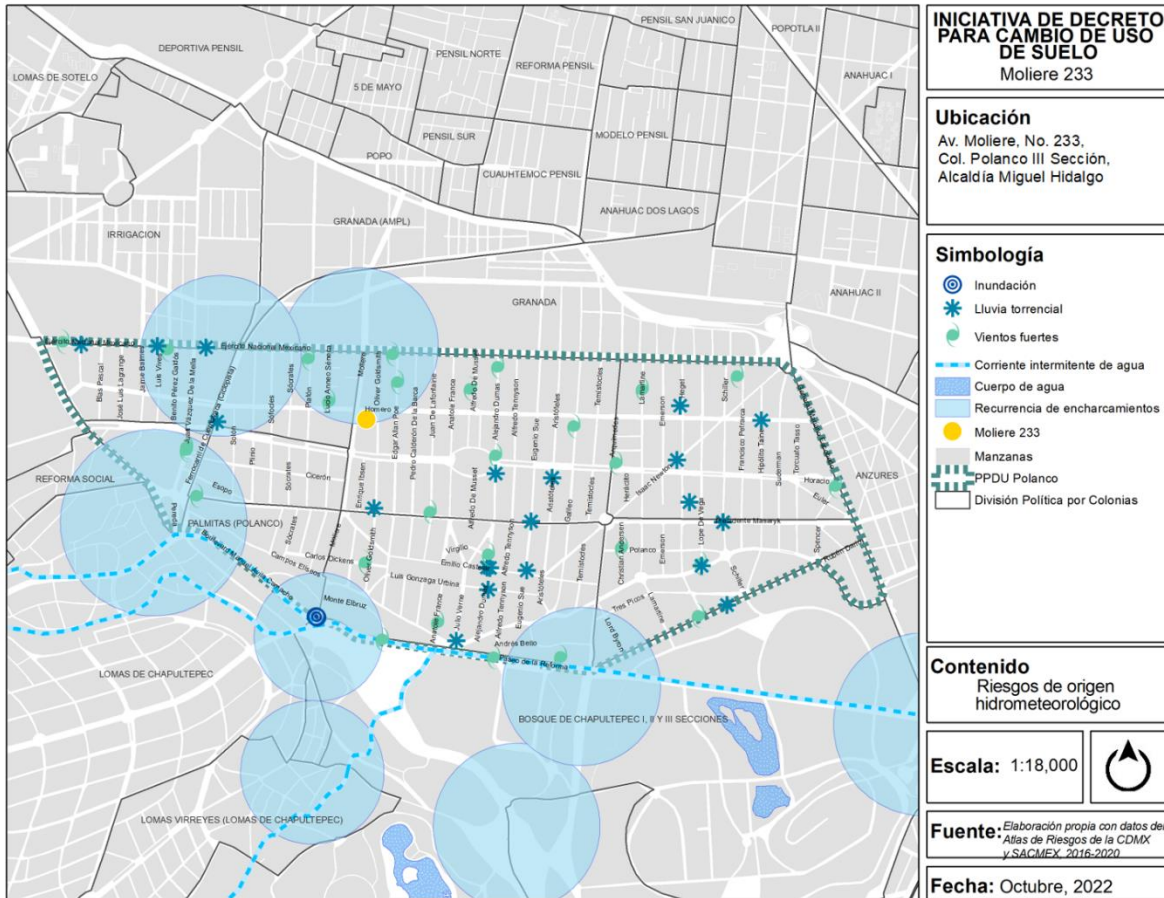
Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, 2022.

2. Riesgos Hidrometeorológicos

Se presentan varios encharcamientos en los límites de la Colonia de acuerdo con la Imagen VI-18, derivado entre otros factores a las corrientes intermitentes de agua que se forman en temporada de lluvias, la presencia de residuos sólidos urbanos en las alcantarillas y la falta de mantenimiento del sistema de drenaje lo que ocasiona afectaciones al tránsito vehicular.

En el área donde se encuentra el predio de Moliere 233 se puede observar una recurrencia de encharcamientos, además se reporta el desprendimiento de lonas y caída de ramas por la presencia de fuertes vientos.

Imagen VI-18 Mapa de Riesgos de origen Hidrometeorológico en Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, 2022 y SACMEX, 2016 a 2020.

3. Riesgos Químico-Tecnológicos

El PPDU-P reconoce que las estaciones de servicio representan un riesgo muy alto para la población, sin embargo, actualmente sólo existe una de las dos gasolineras detectadas por el Programa la cual se ubica en el cruce de José María Pereda y Anillo Periférico. En la Imagen VI-19 se identifica el derrame de sustancias peligrosas relacionadas a las fugas de gas natural en las tomas domiciliarias y de tanques estacionarios, resultando comúnmente en incendios o explosiones por su acumulación. También es importante reconocer que se presentaron múltiples incendios producidos por corto circuito y flamaos en comercios.

Debido a la gran cantidad de laboratorios, clínicas y consultorios, además de los hospitales que hay en Polanco, resultan un riesgo a considerar por utilizar algunas sustancias que se consideran peligrosas. Sobre la viabilidad en la que se encuentra el proyecto de Moliere 233 existen un consultorio de medicina general y dos especializados, además de la sede nacional de la Cruz Roja Mexicana y el Hospital Español sobre Av. Ejército Nacional, sin embargo, ningún fenómeno identificado en la zona está asociado a estos establecimientos.

4. Riesgos Sanitario-Ecológicos

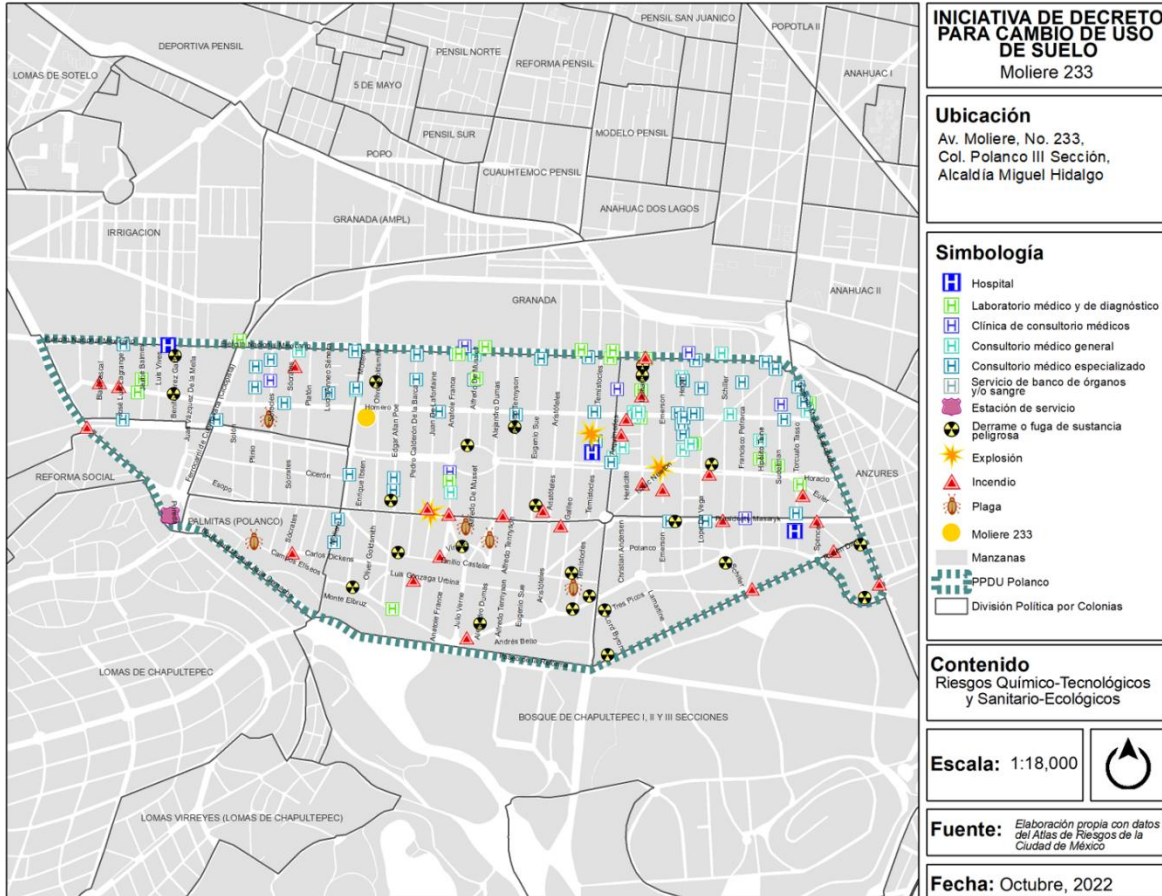
Pese a que el PPDU-P no menciona este tipo de riesgos, la Imagen VI-19 muestra que en Polanco se encuentra un gran número de hospitales, laboratorios, clínicas y consultorios que

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

como se mencionó en la descripción de los riesgos Químico-Tecnológicos, generan una gran cantidad de residuos peligrosos. Por otro lado, el Atlas de Riesgo identificó reporte por plaga, posiblemente derivado de las áreas verdes con las que cuenta Polanco.

Imagen VI-19 Mapa de Riesgos Químico-Tecnológicos y Sanitario-Ecológicos en Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, 2022.

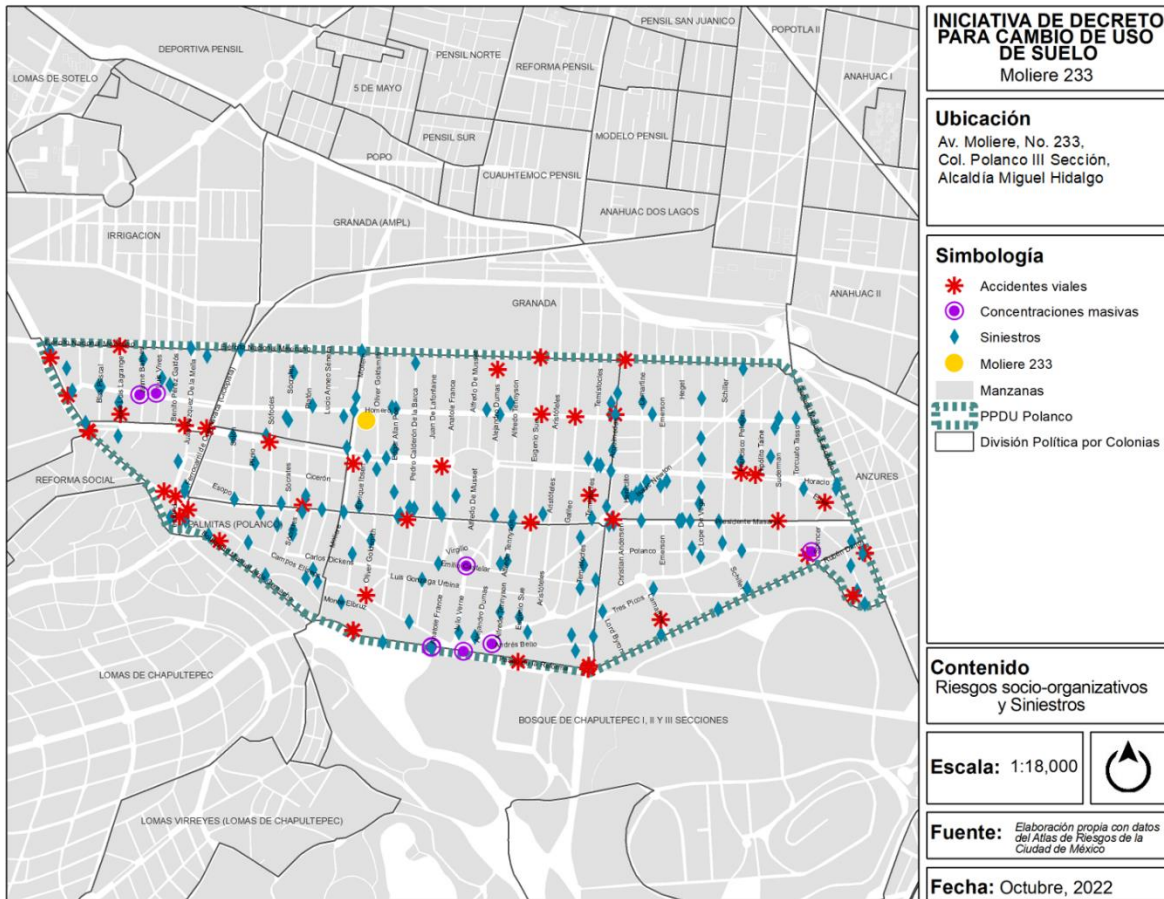
5. Riesgos Socio-Organizativos

Conforme a la Imagen VI-20, la mayor parte de los accidentes viales se observan sobre avenidas principales y sus intersecciones, como Av. Horacio y una concentración de estos incidentes en la intersección de Av. Pdte Masaryk, Anillo Periférico, Av. F. C. de Cuernavaca y Paseo de las Palmas. Las concentraciones masivas de población más cercanas a Moliere 233 no representan un riesgo al presentarse de manera esporádica por carreras de atletismo y simulacros programados por incendio o sismo.

6. Siniestros

Estos fenómenos se presentan principalmente como solicitud a los servicios de emergencia, (bomberos y ambulancias) así como también atención de los servicios urbanos, aunque también debido a falsas alarmas. Con base en la Imagen VI-20 se identificó que los siniestros más cercanos a Moliere 233 se deben a falsas alarmas y solicitudes de servicios de la Alcaldía.

Imagen VI-20 Mapa de Factores de Riesgo Socio-Organizativos y Siniestros en Polanco



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, 2022.

De acuerdo al análisis de los riesgos presentados en la Colonia Polanco conforme al Atlas de Riesgos de la Ciudad de México donde el anteproyecto de Moliere 233 pretende un incremento de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), para ofrecer 49 viviendas y 4 locales comerciales se concluye que al encontrarse en la zona geotécnica I de Lomas, la cual está clasificada como suelo muy poco vulnerable al riesgo por sismo es menor en comparación con el resto de la Ciudad de México. Por otra parte, se observa cierto grado de vulnerabilidad por la recurrencia de encharcamientos y vientos fuertes en la zona. Los riesgos antropogénicos que se encuentran en mayor medida dentro del entorno inmediato son los accidentes viales en avenidas principales y secundarias como Av. Horacio, el resto de los incidentes son menores, ocasionados por las actividades que genera la zona y los descuidos humanos, así como la concentración de hospitales, laboratorios, clínicas y consultorios médicos.

Por todo esto y con el objetivo de disminuir los riesgos que este proyecto pudiera generar, de ser aprobada la presente iniciativa se disminuirán sustancialmente los riesgos en la etapa constructiva al apegarse estrictamente con la normatividad y leyes aplicables mencionadas en el apartado anterior. Adicionalmente, se realizarán los cálculos necesarios para la estructura y al mismo tiempo valorará la presencia de lluvias para implementar un sistema de captación de aguas pluviales.

VII Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos menciona en su Artículo 1 que:

“todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece [...]”

También, menciona en su Artículo 8 que:

“[...] Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de este derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.”

Con previo reconocimiento sobre la petición ciudadana para la modificación del PPDU-T a través de Iniciativa de Decreto, que consiste en un análisis de viabilidad técnico y normativo es como se avala la constitucionalidad de dicha propuesta.

VII.II Constitución Política de la Ciudad de México

En cuanto a la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 2017 y reformada el 30 de noviembre de 2022.

Se considera el Artículo 12 sobre el derecho a la Ciudad, de principio al mencionar:

“1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.”

De manera local se aboga al reconocimiento sobre la participación e igualdad al modificar los instrumentos de desarrollo urbano con la intención de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población futura, así como del contexto inmediato, siempre bajo la consideración del medio ambiente.

Por otro lado, se menciona al derecho a la ciudad como *“[...] derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.”*

De manera que la presente Iniciativa busca garantizar el ejercicio pleno de participación ciudadana.

En cuanto a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, apartado A. Sistema de planeación y evaluación, la constitución reconoce en su Artículo 15 numeral 1 que:

“[...] La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable, satisfacer las necesidades individuales y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza. [...]

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

De lo anterior se retoma que la presente Iniciativa derivado de la Pandemia por SARS-CoV-2 plantea la necesidad de impulsar la economía, particularmente la del sector de la construcción. De manera que existe un impulso por modificar las condiciones de ocupación de uso de suelo en vista de conducir la inversión existente para su óptimo aprovechamiento, viéndose reflejado en la creación de empleos e infraestructura.

Por otro lado, en su numeral 4, menciona que:

“[...] La planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales e institucionales: los programas de gobierno de las alcaldías; y los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación. De conformidad con lo previsto en esta Constitución, el Sistema Integral de Derechos Humanos se articulará con el sistema de planeación de la Ciudad [...]”

De lo anterior, se retoma el supuesto que dichos instrumentos de planeación deben elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación, que, si bien existió un proceso de consulta, el PPDU-T se elaboró en 2014 de modo que, al año actual, no responde a las dinámicas actuales e interés particulares y colectivos.

Es por ello, que bajo este principio se plantea la modificación de dicho instrumento.

En cuanto al proyecto, en su Artículo 16 en materia de Ordenamiento territorial, fracción A. medio Ambiente, numeral 1 menciona lo siguiente:

“[...] La Ciudad de México minimizará su huella ecológica, en los términos de emisión de gases de efecto invernadero, a través de una estructura urbana compacta y vertical, nuevas tecnologías, uso de energía renovable, una estructura modal del transporte orientada hacia la movilidad colectiva y no motorizada, vehículos de cero emisiones de servicio público y privado, medidas y políticas de eficiencia energética, políticas de recuperación y conservación de ecosistemas y políticas de aprovechamiento energético del metano generado por residuos orgánicos [...]”

En este sentido, como se desarrolló en apartados anteriores al solicitar el aumento de número de niveles permitidos de 4 a 6 (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta) para 4 locales comerciales y 49 viviendas, causará un impacto menor en su construcción al considerar un nivel bajo banqueta en comparación con otras edificaciones, además, el proyecto dará cumplimiento a los principios de la Ciudad de México en materia de energía, ambiental e hidráulica.

En materia de Regulación del suelo, la Constitución menciona lo siguiente:

“1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica [...]”

4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos [...]

6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, con la opinión de las Alcaldías.

Los principios de transparencia y máxima publicidad regirán los cambios de uso del suelo. La autoridad está obligada a informar oportunamente a la comunidad sobre las solicitudes turnadas ante el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva para su dictamen, así como los estudios establecidos en la legislación correspondiente. El proceso de transparencia en el cambio de uso de suelo incluye el informe que rinda el registro público de la propiedad respecto de la inscripción de los bienes amparados. Las consultas tendrán carácter vinculante según lo establecido en esta Constitución. En todo caso se privilegiará el interés público [...]"

De lo anterior, se desprende el fundamento constitucional sobre la presente propuesta de cambio de uso de suelo. Sin más se cuenta con plena seguridad sobre la convencionalidad sobre Iniciativa de Decreto.

Por último, sobre el Congreso de la Ciudad de México la Constitución en su Artículo 29 apartado D. inciso I) menciona que dentro de sus competencias se encuentra *"I. Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes."*

Por lo anterior, se presenta la Iniciativa al Congreso de la Ciudad para su valoración.

El siguiente apartado se integra de una extensa bibliografía del marco legal sobre los argumentos en los que se construye la presente propuesta, donde se aborda desde la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano hasta el PPDU-T. Posteriormente, con base en el CUZUS se desarrollará la normatividad aplicable al predio con la intención de identificar el cumplimiento de las condicionantes, así como la consideración de aquellos criterios que se solicitan modificar con la presente iniciativa.

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

Publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de junio de 2021.

"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:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia".

"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:

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

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;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concentración de acciones con los organismos de los sectores social y privado;

IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;

V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los Centros de Población;

VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;

VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radio difusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables”

“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;

VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes”

VII.IV Ley de Vivienda

Publicada el 27 de junio de 2006 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada por última vez el 14 de mayo de 2019.

“Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.”

VII.V Ley de Vivienda para la Ciudad de México

Publicada el 23 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y reformada el 02 de septiembre de 2021.

“Artículo 1. La presente Ley es aplicable en el territorio de la Ciudad de México, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

I. Garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano universal conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y los Tratados Internacionales en los que México es parte de la materia.

III. Garantizar el derecho a la ciudad, de tal manera que todas las personas, sin importar su origen, raza, color, estatus social u otro, tengan acceso al uso y goce de los beneficios de la ciudad y al espacio público seguro y accesible, con un enfoque de derechos humanos, igualdad de género y de sustentabilidad, con la finalidad de evitar la segregación socioespacial activa o pasiva;

V. Establecer los lineamientos generales, que fortalezcan la ciudad solidaria y permitan la creación de una ciudad compacta, entendida como aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta densidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios y equipamientos, propicia el encuentro de actividades, permite el desarrollo de la vida en comunidad y fomenta la movilidad urbana sustentable;

XII. Promover que las viviendas se ubiquen en zonas que cuenten con infraestructura urbana y vial que fomenten la accesibilidad y una movilidad urbana sustentable, en donde se privilegien el uso de vehículos limpios, los medios de transporte no motorizados y/o eficientes y se favorezca la calidad de vida de las y los habitantes de la Ciudad de México [...].”

“Artículo 3. El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la Constitución de la Ciudad de México, así como en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte. La presente Ley reconoce que el derecho a una vivienda adecuada deberá cumplir con los siguientes elementos:

I. Seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión;

II. Disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos;

VI. Ubicación tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, no debe de estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas [...].” (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)

“Artículo 26. La política de vivienda de la Ciudad de México, se orientará por los siguientes principios y lineamientos generales con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, en función de los siguientes principios:

I. Garantizar la congruencia entre los programas de vivienda y el Programa General de Desarrollo, el Programa General de Derechos Humanos, y los programas relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable de la Ciudad de México.

XI. Diseñar mecanismos o programas especiales que permitan la mejor aplicación de los recursos con los que cuentan los derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda.

XIII. Incorporar el uso de materiales y de ecotecnologías y otras medidas en las acciones de mejoramiento y construcción de vivienda, que contribuyan a un desarrollo sustentable de la Ciudad.

XIV. Disminuir el rezago habitacional;

XV. Fomentar la construcción de vivienda en usos mixtos, la existencia de plantas bajas activas, incorporación de espacios comunitarios, en donde las viviendas cuenten con la infraestructura de servicios

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

públicos, equipamientos, redes de transporte público e infraestructura de movilidad, que propicie el uso de medios no motorizados, así como el diseño de desarrollos orientados al transporte;

XVII. Impulsar zonas policéntricas, compactas, productivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad urbana y eleven la calidad de vida de sus habitantes; [...]" (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)

"Artículo 58. El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y el Instituto, diseñará y aplicará Programas de Vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, cuyo objeto será establecer estímulos y condiciones para la producción de vivienda que se orientan prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población. Asimismo, deberá considerar todas las acciones y medidas administrativas, jurídicas y operativas que garanticen su cumplimiento, respetando siempre la zonificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano o, en su caso, llevar a cabo el procedimiento establecido para su modificación por parte del Órgano Legislativo.

Se garantizará la aplicación de programas de vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda con los mismos objetivos señalados en el párrafo anterior."

VII.VI Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de junio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 2 de septiembre de 2021, donde los artículos referentes a la planeación urbana, los Programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

"Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

I. Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo.

II. Aprobar los decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación,"

"Artículo 5 Bis. Es derecho de los diputados iniciar decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a alguna de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley"

"Artículo 25 Quater. Son facultad del Consejo Constitutivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México:

I. Revisar cada seis años, y en un plazo no mayor de seis meses, los Programas vigentes, para efecto de evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o en su caso, la expedición de un nuevo Programa; [...]

III. Elaborar pre-dictámenes de las iniciativas de decreto en materia de Programas, y en su caso, de Áreas de Gestión Estratégica, se presenten ante la Asamblea, y remitirlos a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana para su consideración en la elaboración de sus respectivos dictámenes;"

"Artículo 28. La planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."

"Artículo 33. La planeación del desarrollo urbano se contiene en los siguientes ordenamientos jurídicos:

I. El Programa General de Desarrollo Urbano;

II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;

III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;"

"Artículo 33 Bis. Estarán afectados de nulidad absoluta y no podrán ser convalidados, los actos que celebre la Secretaría, y que tengan por objeto:

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;

II. Aplicar un Programa, sea General o Parcial, sin identificar con precisión, en el dictamen, opinión, autorización, permiso, constancia, certificado, acuerdo o resolución de que se trate, el capítulo, apartado, subapartado, inciso, sub inciso, párrafo y página, del Programa aplicado;

III. Establecer usos del suelo, número de niveles, porcentaje de área libre y área mínima por vivienda, que no se encuentren previstos en el Programa aplicable al caso concreto de que se trate, y

IV. En general, modificar el contenido de los Programas, contravenir sus disposiciones u omitir la observancia de los mismos.”

“Artículo 34. Los Programas serán sometidos a la aprobación de la Asamblea, mediante iniciativas de decretos.

Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorías, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley.

El procedimiento y los requisitos para iniciar, dictaminar, discutir y votar los decretos de Programas, o de reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, serán los establecidos en esta Ley, y a falta de disposición expresa, en la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y en sus reglamentos.”

“Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, corresponde:

I. Al Jefe de Gobierno

II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y

III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en los individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley”

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

“Artículo 38. Las iniciativas de decreto que en materia de Programas se presenten a la Asamblea, serán turnadas para su análisis y dictamen, 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, en los recesos de la Asamblea.”

“Artículo 39. Las iniciativas de decreto deberán presentarse directamente a la Asamblea, en cualquiera de los siguientes supuestos: [...]

II. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, en materia de reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa”

“Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.”

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

VII.VII Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

II. IMAGEN OBJETIVO

“[...] de conformidad con lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable: [...]”

Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revertiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.

Propiciar una distribución armónica de la población, basada en la capacidad de dotación de servicios, que desaliente la creación de grandes desarrollos concentradores.

- *Garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos recursos económicos en igualdad de oportunidades, a través de reglas claras de operación de los programas.*

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.”

VII.VIII Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de septiembre de 2008.

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Regeneración urbana

“Esta política plantea evitar la expulsión de la población residente del territorio Delegacional; [...] Las líneas de acción de esta estrategia son:

- *Mejoramiento de las áreas habitacionales, por medio de estímulos y eficiencia administrativa;*
- *Facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo.”*

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.”*

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

4.3.1. Suelo Urbano

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

“[...] Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC): zonificación en la que se permite la mezcla del uso habitacional con comercio y servicios básicos en planta baja, correspondiendo a una superficie de 463.01 hectáreas, que representa el 9.86% del territorio Delegacional, con el objeto de impulsar el crecimiento económico y equilibrado del área con el desarrollo de actividades que atiendan lo establecido en la Ley de Establecimientos Mercantiles, sin obstruir la vialidad ni los acceso a otros predios y/o inmuebles, ni emitir contaminantes. [...]”

VII.IX 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

II. IMAGEN OBJETIVO

“El objetivo fundamental del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco [...] cuya función dominante seguirá siendo la habitacional, armonizándola con las funciones económicas terciarias hoy existentes en ella y con la presencia de la población flotante (itinerante) de empleados y usuarios que atraen. Para lograr esta meta general, es necesario combinar diversos procesos de gestión pública y acción privada orientados a concretar los siguientes objetivos particulares: [...]”

Mejorar la convivencia entre la población residente y la población flotante (itinerante) inducida por la actividad económica que se lleva a cabo en la colonia. [...]

Integrar la función económica de la colonia en las vialidades que la estructuran interna y perimetralmente: Presidente Masaryk, Newton, Ejército Nacional, Mariano Escobedo y Boulevard Ávila Camacho, mediante su consolidación, delimitación y adecuada combinación con la vivienda. [...]

Reestructurar las formas de interacción de las actividades que se llevan a cabo en la zona, [...]

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

3.3. Estructura Urbana

“[...] Corredores terciarios de escala urbana: Av. Ejército Nacional y Av. Mariano Escobedo, periféricas a Polanco, cuyas funciones son, seguirán siendo y se consolidarán, predominantemente comerciales, institucionales y de servicios a escala delegacional y urbana, [...]

“[...] Permitir los usos del suelo Habitacional Comercial en Planta Baja, Habitacional con Servicios y Habitacional Mixto en los corredores terciarios interiores [...]

3.8. Patrimonio Cultural Urbano

“[...] A fin de que la reglamentación incentive la conservación de los sitios patrimoniales, y ésta no resulte lesiva para los intereses de los propietarios, si es el caso, se proponen para los inmuebles catalogados usos alternativos a la vivienda, acordes con las características de dichos inmuebles: usos comerciales, culturales, diplomáticos, de gestión, comunitarios, etc. [...]

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.3. Zonificación y Distribución de Usos de Suelo

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

“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 será exclusivamente Habitacional. [...]”

4.4 Normas de Ordenación

4.4.1. Normas de Ordenación que aplican en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F.

“4. Áreas de Conservación Patrimonial (ACP): Las Áreas de Conservación Patrimonial, son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.”

4.4.2. Normas Generales de Ordenación

“No aplican dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco las veinticinco Normas Generales de Ordenación, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08 de abril de 2005 [...]”

VIII. INSTRUMENTOS DE FOMENTO

8.3. Instrumentos de Fomento

3. Cambio de Uso del Suelo

“No podrán realizarse cambios de uso del suelo, sino hasta que se lleve a cabo la siguiente revisión y se apruebe en nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, como lo establece la LDUDF. Por lo cual, no podrán transmitirse ni aprobarse cambios al presente Programa Parcial en términos del Artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. [...]”

VII.X Contexto Normativo

VII.X.I Uso del suelo

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio No. 1931-151PEEL19 del 18 de enero de 2019 (CUZUS), señala que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para Polanco determina que al predio le aplica la zonificación **HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150 m², sin contar indivisos). Superficie Máxima de Construcción: 3,066.00 m². Número máxima de viviendas permitidas: 20.**

La presente Iniciativa de Decreto busca modificar la zonificación para continuar aprovechando el uso de suelo habitacional con comercio en 6 niveles máximos de construcción, 1 nivel bajo nivel medio de banqueteta y 5 niveles sobre nivel medio de banqueteta, 34% de área libre y 49 viviendas, por lo que se busca aumentar 2 niveles de construcción, un nivel bajo nivel medio de banqueteta y 5 niveles sobre nivel medio de banqueteta con el propósito de permitir 4 locales comerciales en los primeros dos niveles de la construcción.

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Adicionalmente se busca reducir el tamaño permitido de la vivienda para adecuarla a las nuevas dinámicas de la demanda de vivienda, para incorporar 49 viviendas dentro del proyecto.

En resumen, el proyecto busca modificar su zonificación actual **HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150 m², sin contar indivisos). Superficie Máxima de Construcción: 3,066.00 m². Número máxima de viviendas permitidas: 20 a HC/6/34/49v (Habitacional con comercio, 6 niveles máximos de construcción, 34% de área libre y 49 viviendas). Superficie Máxima de Construcción: 4,262.64 m².**

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos *1.2 CUZUS Folio 1931-151PEEL19*.

VII.X.II Normas de uso de Suelo

En cuanto a las normas aplicables, el CUZUS menciona que le aplican las siguientes normas de ordenación particulares:

- Fusión de dos o más predios con diferente zonificación
- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
- Alturas de edificación
- Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
- Subdivisión de predios
- Ampliación de construcciones existentes
- Incentivar los estacionamientos públicos y privados
- Estacionamientos subterráneos
- Número de viviendas permitidas y superficie mínima de vivienda
- Enseres en la vía pública
- Restricciones a la construcción para diversas zonas
- Paisaje Urbano A

Asimismo, señala que el predio se encuentra en Área de Conservación Patrimonial (ACP), aplicándole la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación, señalada en el Programa General de Desarrollo Urbano:

- Norma 4. Referente a las “Áreas de Conservación Patrimonial”

A pesar de que el CUZUS no señala que al predio le aplique la norma de ordenación particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es pertinente desarrollarla con la finalidad de conocer el aprovechamiento del suelo.

En cumplimiento con las normas, a continuación, se desarrolla su aplicación en la zonificación anteriormente descrita.

VII.X.II.I Normas de Ordenación Particulares

VII.X.II.I.I Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

La norma menciona que el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS) se estima de la siguiente manera:

“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:

COS= 1 - % de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio.

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

De acuerdo con el CUZUS, el predio cuenta actualmente con 30% de área libre, siendo el cálculo el siguiente:

Superficie del predio = 1,095.25 m²

COS = 1 - .30/1,095.25 m³

COS = 0.0006

Superficie de desplante = .7 o 766.675 m²

No obstante, si bien la presente iniciativa solicita 34% de área libre, el proyecto Moliere 233 contempla 34.81%, siendo 0.81% mayor a lo que se solicita para aumentar los beneficios al medio ambiente, por lo tanto, el cálculo es el siguiente:

Superficie del predio = 1,095.25 m²

COS = 1 - .3481/1,095.25 m²

COS = 0.0005

Superficie de desplante = .6519 o 713.99 m²

En cuanto al coeficiente de utilización del suelo (CUS), norma menciona:

“[...] 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:

CUS = Superficie de desplante x número de niveles permitidos / superficie total del predio

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

Por lo tanto, el cálculo es el siguiente:

Superficie de desplante = 766.675 m²

CUS = (766.675 m² x 4) / 1095.25 m²

CUS = 2.8

Superficie Máxima de Construcción = 3.066.7 m²

Sin embargo, la presente Iniciativa de Decreto busca aumentar el número de niveles permitidos para pasar de 4 a 6 niveles (5 sobre nivel medio de banqueta y 1 bajo nivel medio de banqueta) y como ya se mencionó en el cálculo del COS, el anteproyecto Moliere 233 considera un área libre mayor (34.81%) a lo establecido por el CUZUS. Por lo que el cálculo para conocer el CUS es el siguiente:

Superficie de desplante = 713.99 m²

CUS = (713.99 m² x 6) / 1,095.25 m²

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

CUS = 3.9

Superficie Máxima de Construcción = 4,283.94 m²

El proyecto Moliere considera 4,262.64 m², 21.3 m² menos de la Superficie Máxima de Construcción permitida conforme al cálculo anterior, por lo que, pese a solicitar dos niveles de construcción más, uno de bajo nivel medio de banqueta y otro sobre nivel medio de banqueta, el proyecto contempla una menor superficie de construcción, dando cumplimiento a lo establecido en la presente norma.

VII.X.II.I.II Fusión de dos o más predios con diferente zonificación

La norma establece lo siguiente:

“Solamente se autorizará la fusión de predios cuando el predios 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.”

El anteproyecto de Moliere 233 no tiene el propósito de realizar una fusión de predios, por lo que la norma no aplica.

VII.X.II.I.III Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

La norma establece lo siguiente:

“El porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida dentro del PPDU Polanco es del 30% de la superficie de cada predio; con excepción de los predios señalados con diferente porcentaje en el plano E-3, “Zonificación y Normas de Ordenación”

El área libre de construcción, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada o arbolada.

Cuando por características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad, por la infiltración de substancias contaminante, o 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 banqueta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse desde la planta baja hasta el último nivel.

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 evaluará y aprobará el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formará parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción especial”

El anteproyecto pretende dotar del 34.81% de área libre sobre nivel de banqueta, sin embargo, el primer nivel bajo banqueta sólo considera 157.75 m² de área y en los siguientes 3 sótanos los niveles consideran la totalidad de la superficie. Por lo que se implementará un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales localizado en la Azotea, Planta Baja, Nivel-1, mediante coladeras. Además, en el último sótano se encuentra la cisterna de almacenamiento por lo que el anteproyecto cumple con lo que establece la norma.

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Para mayor referencia, consultar el Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 *Memoria Descriptiva Anteproyecto Arquitectónico*.

VII.X.II.I.IV Alturas de edificación

La norma establece lo siguiente:

“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 banqueteta. 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.”

La Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 137/2019 y fecha de expedición 19 de septiembre de 2019, establece que al predio en donde se pretende desarrollar el anteproyecto de Moliere 233 le aplica una restricción de 5.00m al frente con la Av. Moliere, 3.00m en los laterales y 3.00m al fondo. Por otra parte, considera un remetimiento de 4.00m en el cuarto nivel y 2.94m en el quinto nivel.

La presente Iniciativa de Decreto busca aumentar el número de niveles permitidos para aumentar de 4 a 5 niveles permitidos sobre nivel de banqueteta y un nivel más bajo nivel de banqueteta.

Adicionalmente, la Norma General de Ordenación 7 para Altura de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio establece lo siguiente:

“a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta”

Considerando lo establecido por dicha norma, en este caso la distancia entre alineamientos en Av. Moliere es de 30m de acuerdo con la CANO, por lo que la altura máxima permitida es de 60m, (30m x 2) no obstante, el anteproyecto de Moliere 233 pretende una altura de 18.98m de acuerdo a los cortes que se encuentran en los planos del anteproyecto arquitectónico.

Para mayor referencia, consultar Anexos Documentos 1.3 CANO Folio 1372019 y el Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.2 *Planos del anteproyecto arquitectónico*.

VII.X.II.I.V Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

La norma establece lo siguiente:

“Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación, únicamente serán proyectos de maduración de azoteas (azoteas verdes), celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, cubos de elevadores, cubos de escaleras, lavaderos y tendedores 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

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

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 cuantifican dentro de la altura máxima permitida.”

La presente Iniciativa de Decreto tiene el propósito de aumentar 4 a 6 niveles permitidos (5 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta). Por otra parte, el anteproyecto únicamente considera el cubo de elevadores y escaleras de emergencia, así como el sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales. Aunque el CUZUS establece que Moliere 233 se encuentra en un Área de Conservación Patrimonial, la CANO no señala que el predio se encuentre catalogado. No obstante, para dar cumplimiento a la norma, de ser necesario se solicitarán las opiniones, dictámenes y permisos correspondiente.

Para mayor referencia, consultar el Anexo Documentos 1.2 CUZUS Folio 1931-151PEEL19, 1.3 CANO Folio 1372019 y el Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 Memoria Descriptiva Anteproyecto Arquitectónico y 2.2 Planos y Renders del Anteproyecto Arquitectónico.

VII.X.II.I.VI Subdivisión de predios

La norma establece lo siguiente:

“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

Quando 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 mínimo, resultantes de la subdivisión en la Tabla que antecede.”

El anteproyecto de Moliere 233, no pretende realizar una subdivisión del predio, por lo tanto, la norma no aplica.

VII.X.II.I.VII Ampliación de construcciones existentes

La norma establece lo siguiente:

“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.”

El anteproyecto de Moliere 233 no pretende aprovechar una construcción existente, por lo que lo establecido en la norma no aplica.

VII.X.II.I.VIII Incentivar los estacionamientos públicos y privados

La norma establece lo siguiente:

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

“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.

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 a la zona inmediata. [...]”

De acuerdo a lo establecido en la Tabla 1.2.2.1 de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, la máxima cantidad de cajones de estacionamiento permitida dentro de una construcción esta en función y superficie aprovechados, por lo que a continuación se presenta la cantidad de cajones permitidos de acuerdo a los usos del anteproyecto:

Tabla VII-1 Cálculo de cajones de estacionamiento para vehículos motorizados

Uso	Superficie total de construcción	Número máximo de Cajones de Estacionamiento para Vehículos Motorizados	Total de cajones máximos
Vivienda	49 viviendas	3 por vivienda	187
Comercio	1,147.39	1 por cada 50 m ²	22.94
Total de cajones			209.94

Fuente: Elaboración propia con datos de la Tabla 1.2.3. de la Norma Técnica complementaria para el proyecto arquitectónico publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 11 de julio de 2017

El anteproyecto arquitectónico considera 89 cajones de estacionamiento para automóviles distribuidos en Sótano 2, 3 y 4, cumpliendo con lo que establece la norma.

Por otra parte, ya que el anteproyecto de Moliere 233 se encuentra dentro de la Zona A del Plano 2. Zonas para la Aplicación de los Requerimientos de Cajones de Estacionamiento para Bicicletas debe cumplir con el 100% de los cajones de estacionamiento para bicicletas, de acuerdo a la Tabla 1.2.3. A continuación, se presenta la Tabla VII-2 con el cálculo correspondiente de la cantidad de cajones con los que debe cumplir el anteproyecto conforme a los usos que pretende:

Tabla VII-2 Cálculo de cajones de estacionamiento para bicicletas

Uso	Tamaño	Residente	Visitantes	Total de cajones para bicicletas
Vivienda (49 viviendas)	Cualquier tamaño	1 por cada 4 viviendas	No requiere	12.25
Comercio (1,147.39 m2)	Mayor a 100 m2 y hasta los primeros 5,000 m2	1 por cada 1,000 m2 de construcción	1 por cada 250m2 de construcción	1.14 para residentes 4.58 para visitantes
Total de cajones para bicicletas requeridos				18

Fuente: Elaboración propia con datos de la Tabla 1.2.3. de la Norma Técnica complementaria para el proyecto arquitectónico publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 11 de julio de 2017

Si bien el anteproyecto de Moliere 233 debe cumplir con 18 cajones para bicicletas de acuerdo al cálculo anterior, este propone 31 espacios para bicicletas, de los cuales 4 se encuentra en la Planta Baja, 12 en el Sótano 3 y 15 en el Sótano 4, por lo que se proponen 13 estacionamientos para bicicletas más de los que solicita la norma.

Para una mayor referencia, consultar el Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 Memoria Descriptiva Anteproyecto Arquitectónico y 2.2 Planos y renders del Anteproyecto Arquitectónico.

VII.X.II.IX Estacionamientos subterráneos

La norma establece lo siguiente:

“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).”

El anteproyecto no pretende construir estacionamientos públicos subterráneos, por lo que la norma no aplica.

VII.X.II.IX Número de viviendas permitidas y superficie mínima de vivienda

La norma establece lo siguiente:

“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 casa 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 [...]”

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

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

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

De acuerdo con el desarrollo de la Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtuvo que la zonificación que le aplica actualmente al predio le permite una Superficie Máxima de Construcción de 3.066.7 m², por lo que el cálculo para obtener el Número de Viviendas posibles es el siguiente:

$$(3,066.7 \text{ m}^2) / (150 \text{ m}^2) = 20.44$$

De acuerdo con la norma, se tienen 20 viviendas permitidas, sin embargo, por medio de la presente Iniciativa de Decreto, se busca aumentar el número de viviendas permitidas para ofrecer 49 unidades que van de 39.17 m² a 61.50 m².

VII.X.II.I.XI Enseres en la vía pública

La norma establece lo siguiente:

“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 ocupen mesas interiores. No podrán instalarse bocinas, altavoces, ni ofrecer música fuera del área techada del establecimiento”

El anteproyecto no considera la instalación de enseres sobre la vía pública, sin embargo, de ser necesario, el proyecto le dará cumplimiento a lo establecido por la norma.

VII.X.II.I.XII Restricciones a la construcción para diversas zonas

La norma establece lo siguiente:

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

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

El anteproyecto respeta las restricciones establecidas por la norma y la CANO Folio 137/2019. En atención a lo establecido, el anteproyecto considera una restricción frontal de 5.00m en la cual sólo se encuentra la rampa de acceso y salida de vehículos hacia los sótanos de estacionamientos; en cuanto a las restricciones laterales cada una respeta 2.50m, por otra parte, cuentan con ductos de ventilación; también tiene en cuenta la restricción al fondo del predio de 3.00m. sin embargo, los sótanos bajo nivel de banqueta abarcan la totalidad del predio por lo que el anteproyecto considera un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales

Para una referencia más amplia, consultar el Anexo Documentos 1.3 CANO Folio 1372019 y el Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.2 Planos y Renders del Anteproyecto Arquitectónico.

VII.X.II.I.XIII Paisaje Urbano A

La norma establece lo siguiente:

“Con la finalidad de preservar las características urbano arquitectónicas que definen al presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, como un Área de Conservación Patrimonial y de acuerdo con el diagnóstico en el que se detectaron y describieron las zonas homogéneas por sus características tipo morfológicas, cada una deberá observar de manera obligatoria en todos sus inmuebles las siguientes normas de fisonomía urbana, que regulen la tipologías arquitectónicas, fachadas y otros elementos en los siguientes términos:

A.2. La edificación de obra nueva de más de dos niveles, debe considerar en sus fachadas las líneas que marquen la división de los entresijos, mismas que deberán ser colineales con las construcciones adyacentes. Cuando esto no sea posible, deberán buscarse otras relaciones que puedan mantener la composición volumétrica de fachadas.”

Para dar cumplimiento a lo establecido, la versión final del proyecto incorporará líneas divisorias en los entresijos buscando una armonía con las construcciones próximas al predio.

“A.5. Las cubiertas deben obedecer a la tipología predominante de la zona.”

La intención de esta Iniciativa de Decreto es aumentar el número de niveles de 4 a 6 (5 sobre nivel medio de banqueta y 1 bajo nivel medio de banqueta), por otra parte, el anteproyecto cuenta con un cubo de elevadores, escaleras de emergencia y el sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales.

“A.8. Se prohíben los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o cualquier tipo de volados que se lleven a cabo sobre la vía pública, por lo que no podrán rebasar el límite del alineamiento.”

El anteproyecto considera balcones, los cuales se encuentran sobre nivel de banqueta del segundo al quinto nivel sin rebasar el alineamiento del predio, por lo que no se encuentran sobre la vía pública.

“A.10. Las edificaciones de obra nueva deben satisfacer la demanda de estacionamientos dentro del mismo predio.”

Se pretende incluir 89 cajones de estacionamientos para cubrir la demanda generada por los 4 locales comerciales y 49 viviendas, distribuidos en 3 sótanos bajo nivel de banqueta, mismos que se encuentran dentro del mismo predio en el que se desarrolla el anteproyecto.

“A.11. Las restricciones de construcción al frente del predio se destinarán como área ajardinada permeable y de recarga del acuífero, por lo cual no podrán pavimentarse. Tampoco podrán ser utilizadas como estacionamiento de vehículos, solo se podrá cubrir con materiales permeables el espacio estrictamente necesario para que los vehículos pasen al interior del predio.”

La restricción frontal sólo se tiene considerado el acceso y salida de vehículos hacia los sótanos de estacionamientos. Sin embargo, los sótanos que se encuentran bajo nivel de banqueta, no cumplen con las restricciones, por lo que el anteproyecto cuenta con un sistema alternativo de captación y manejo de agua pluvial con la finalidad de compensar el desplante en la totalidad del predio bajo nivel de banqueta.

“Tabla de Lineamientos de diseño y normatividad de la fisonomía urbana

Cualquier intervención en un inmueble o predio dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, deberá cumplir con lo establecido en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación No. 4, referentes a Áreas de Conservación Patrimonial, además de apegarse a las siguientes Tablas de Criterios de Intervención, según sea el caso: [...]”

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

Si bien Polanco es una Área de Conservación Patrimonial, la CANO no establece que el predio sea afecto al patrimonio cultural urbano, por lo que el anteproyecto arquitectónico no consideró lo dispuesto en este apartado. Sin embargo, de ser necesario, la versión final del proyecto se apegará a los lineamientos establecidos.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos 1.3 CANO Folio 1372019.

“D. Anuncios

Los anuncios de propaganda comercial e institucional en las casetas telefónicas ubicadas en las vías públicas, se encuentran prohibidos, de conformidad al Artículo 13, Fracción XV de la Ley de Publicidad Exterior del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.”

El anteproyecto no pretende hacer uso de anuncios en la vía pública, por lo que lo establecido en este inciso no aplica.

“E. Estacionamientos

Los inmuebles deberán cumplir lo que establece el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, atendiendo además lo estipulado en el Reglamento para Establecimientos Públicos en el Distrito Federal y de acuerdo con los supuestos que se establecen más adelante [...]”

De acuerdo con la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, el anteproyecto se encuentra 120 cajones por debajo del máximo permitido, al considerar 89 cajones de estacionamiento para automóviles distribuidos en Sótano 2, 3 y 4. En cuanto a los cajones de estacionamiento para bicicletas, el anteproyecto se encuentra 13 cajones por arriba de lo requerido, al incluir 31 lugares de estacionamientos los cuales se encuentran en Planta Baja, Sótano 3 y Sótano 4. En este sentido, el anteproyecto cumple con lo establecido.

Para una referencia más amplia, consultar el Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 Memoria Descriptiva Anteproyecto Arquitectónico y 2.2 Planos y Renders del Anteproyecto Arquitectónico.

VII.X.II.II Normas de Ordenación que aplican en las Áreas de Actuación

VII.X.II.II.I Inmueble en Área de Conservación Patrimonial

La norma menciona lo siguiente:

“Cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.”

Respecto a lo que establece la norma, actualmente no se cuenta con la documentación correspondiente, sin embargo, de ser aprobada la presente Iniciativa, me comprometo a realizar dichos trámites antes de realizar cualquier tipo de intervención al interior del predio.

VIII Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, constante, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya

Artículos transitorios

PRIMERO. El presente Decreto entrara en vigor el día siguiente a su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco para la Delegación Miguel Hidalgo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo.

TERCERO. Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito sobre el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto.

IX Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;

Ciudad de México a 03 de febrero de 2023

C. Isaac Chayo Amkie

X 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.

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento 64,939
- 1.2 CUZUS Folio 1931-151PEEL19
- 1.3 CANO Folio 1372019
- 1.4 Copia Certificada INE C. Isaac Chayo Amkie

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

ANEXO ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico

2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

ARQ 01	ARQ 02	ARQ 03	ARQ 16
ARQ 04	ARQ 05	ARQ 06	
ARQ 07	ARQ 08	ARQ 09	
ARQ 10	ARQ 11	ARQ 12	
ARQ 13	ARQ 14	ARQ 15	

XI 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.

Quien suscribe el C. Isaac Chayo Amkie hace entrega de la copia certificada de la credencial para votar en calidad de propietaria del predio ubicado en Av. Moliere 233, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.4 Copia Certificada INE C. Isaac Chayo Amkie*

Bibliografía

- Agatha Premium Living. (2018). *Ventajas de comprar un departamento con características premium*. Obtenido de Agatha Premium Living: <https://blog.agatha.com.mx/ventajas-comprar-departamento-con-caracteristicas-premium>
- Business Travel Magazine. (2018). *La demanda de viviendas corporativas crece en la Ciudad de México*. Obtenido de Business Travel Magazine: <https://businesstravelmagazine.com.mx/hoteles/la-demanda-de-viviendas-corporativas-crece-en-la-ciudad-de-mexico.html>
- Capital 21 Web. (2021). *Congreso CDMX aprueba multar a quienes excedan límites de ruido*. Obtenido de Capital 21: <https://www.capital21.cdmx.gob.mx/noticias/?p=16072>
- Chayo, I. (2019). *¿Por que Polanco es la mejor zona para vivir?* Obtenido de Real Estate Market & Lifestyle: <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/23457-por-que-polanco-es-la-mejor-zona-para-vivir>
- CONCANACO-SERVYTUR. (2022). *Expansión de comercio ambulante amenaza a sector formal: CONCANACO-SERVYTUR*. Obtenido de CONCANACO: <https://www.concanaco.com.mx/prensa/enmedios/expansion-de-comercio-ambulante-amenaza-a-sector-formal-concanaco-servytur>
- GM Capital. (2014). *¿Qué es la densificación urbana y cómo beneficia a la comunidad?* Obtenido de GM Capital: <https://www.gmcapital.com.mx/densificacion-urbana#:~:text=La%20densificaci%C3%B3n%20urbana%20es%20un,potenciales%20de%20vivienda%20al%20m%C3%A1ximo.>
- Gutiérrez, A. (2018). *¿Qué es la vivienda premium y cómo está ese mercado en CDMX?* Obtenido de Propiedades.com: <https://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/la-vivienda-premium-esta-ese-mercado-cdmx>
- Inclán, M. (2020). *Suben los indicadores de inversión inmobiliaria en Polanco*. Obtenido de Real Estate Market & Lifestyle: <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/30460-suben-los-indicadores-de-inversion-inmobiliaria-en-polanco>
- La Voz de Polanco. (2018). *Proyecto Muérdago*. Obtenido de La Voz de Polanco: <https://lavozdepolanco.org/proyectos/>
- Lado B. (2013). *Aventones y Carrot, dos iniciativas sustentables de autos compartidos*. Obtenido de ladobe.com.mx: <https://www.ladobe.com.mx/2013/03/aventones-y-carrot-dos-iniciativas-sustentables-de-autos-compartidos/>
- LaHaus. (2022). Obtenido de La Haus: <https://www.lahaus.mx/>
- Lamudi. (2022). *Reporte de bienes raíces en México 2022*. Obtenido de Lamudi.com.mx: <https://www.lamudi.com.mx/reportes-de-bienes-raices-en-mexico-2022/>
- Molet, J. (2019). *¿Quiénes son los que compran una vivienda residencial premium?* Obtenido de Alto Nivel: <https://www.altonivel.com.mx/opinion/quienes-compran-vivienda-residencial-premium/>
- Navarro, M. (2021). *Analizan Metrobús para cruzar Polanco*. Obtenido de El Sol de México: <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/analizan-metrobus-para-cruzar-polanco-7066535.html>

Iniciativa de Decreto

Moliere 233

- Osorio, K. (2022). *Glorieta de la Palma: Retirarán palmas de Moliere en Polanco, atacó la misma plaga*. Obtenido de Debate Media: <https://www.debate.com.mx/cdmx/Glorieta-de-la-Palma-Retiraran-palmas-de-Moliere-en-Polanco-ataco-la-misma-plaga-20220425-0221.html>
- PAOT. (2014). *Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la CDMX*. Obtenido de PAOT: <http://189.204.244.143:8008/mapguide/sig/siginterno.php>
- Redacción Inmobiliare. (2018). *Crecimiento vertical de las ciudades*. Obtenido de Inmobiliare: <https://inmobiliare.com/crecimiento-vertical-de-las-ciudades/>
- Sala de prensa. (2022). *Cae venta de vivienda nueva en corredor Polanco*. Obtenido de Tinsa México: <https://www.tinsamexico.mx/sala-de-prensa/cae-venta-vivienda-nueva-en-corredor-polanco/>
- Valle, J. (2022). *Insurgentes y Polanco encabezan la demanda corporativa de CDMX*. Obtenido de Centro Urbano: <https://centrourbano.com/inmobiliario/insurgentes-y-polanco-encabezan-la-demanda-corporativa-de-cdmx/>
- Vázquez, R. (2021). *Tendencia inmobiliaria residencial 2021 y 2022*. Obtenido de Real Estate Market & Lifestyle: <https://www.realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/35991-tendencia-inmobiliaria-residencial-2021-y-2022>
- Vázquez, R. (2022). *Polanco garantía de plusvalía*. Obtenido de Real Estate Market & Lifestyle: <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/23456-polanco-garantia-de-plusvalia#:~:text=Es%20una%20de%20las%20colonias,corresponde%20al%20segmento%20residencial%20plus.&text=me%20gusta25-,Es%20una%20de%20las%20colonias%20mejor%20posicio>