

COMISIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
 00001763
 FOLIO: _____
 FECHA: 19/12/22
 HORA: 4:20
 RECIBIDO: Ivan

Ciudad de México a 10 de diciembre de 2022


PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
 II LEGISLATURA
 16 DIC 2022
 Recibió: Rosa Soriano
 Hora: 12:21 hrs

Dip. Fausto Manuel Zamorano Esparza
 Presidente Mesa Directiva del
 Congreso de la Ciudad de México
 II Legislatura

PRESENTE

Asunto: INICIATIVA CIUDADANA PARA EL PROYECTO DE
 DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
 POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, AV. EJÉRCITO NACIONAL 980,
 COL. POLANCO I SECCIÓN, CODIGO POSTAL 11510.

Dip. Fausto Manuel Zamorano Esparza

Los suscritos, por nuestro propio derecho y señalando como datos de contacto para recibir
 toda clase de notificaciones y documentos los señalados al final de la presente,
 respetuosamente ante Usted comparecemos para exponer:

Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 8, de la Constitución Política de
 los Estados Unidos Mexicanos, a través de este conducto venimos a poner en conocimiento
 de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México lo siguiente:

En calidad de representantes ciudadanos de la Polanco I Sección con clave 16-047 y 16-
 026 (colonias Los Morales y Del Bosque Polanco), Distrito Electoral XIII de la Demarcación
 Territorial Miguel Hidalgo del Instituto Electoral de la Ciudad de México, la Comisión de
 Participación Comunitaria, habiendo sido electos por votación universal, libre, directa y
 secreta, expresamos la propuesta a la modificación a la iniciativa legislativa que se presentó
 al Congreso de la Ciudad de México, de nuestros representados así como la propia respecto
 a la INICIATIVA CIUDADANA PARA EL PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL
 PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN
 MIGUEL HIDALGO, el cual fue publicado el 6 DE JUNIO DE 2014 en la Gaceta Oficial del
 Distrito Federal. Por cuanto hace a la zonificación de uso del suelo establecida para el
 predio en: AV. EJÉRCITO NACIONAL 980, COL. POLANCO I SECCIÓN, CODIGO
 POSTAL 11510, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.

Acogidos al Artículo 25 de la Constitución de la Ciudad de México, numeral 4 que expresa
 lo siguiente: "Las y los ciudadanos tienen derecho de proponer modificaciones a las
 iniciativas legislativas que se presenten al Congreso de la Ciudad de México. El período

P.A. S. Nodda
 P.A. S. Nodda

para recibir las propuestas no será menor a diez días hábiles a partir de su publicación en la Gaceta Parlamentaria. Todas las propuestas deberán ser tomadas en cuenta en el dictamen”.

Es necesario aclarar que fue de **conocimiento público** la propuesta de Iniciativa Ciudadana que nos concierne, **el día 1 de diciembre del 2022** a través de la publicación en la Gaceta Parlamentaria el día 1 de diciembre del 2022.

Por ello consideramos que la Comisión de Participación Comunitaria se encuentra en tiempo y forma para proponer modificaciones a las iniciativas legislativas que se presenten al Congreso de la Ciudad de México.

Por motivo del resguardo de datos personales, tenemos conocimiento de la Iniciativa, pero no quién es el Promovente o Propietario.

HECHOS

En Ejército Nacional 980 se encuentra Pabellón Polanco que se inauguró el 29 de noviembre de 1990 en el emplazamiento de la tienda Sears y de su estacionamiento. La tienda Sears ocupa este emplazamiento desde los años 1950 y es de las pocas tiendas de esta marca que se conserva en su ubicación original, si bien reducida en tamaño a partir de su integración al centro comercial Pabellón Polanco. El 28 de abril de 1997, grupo CARSO compró el 85% de las acciones Sears México. El diseño de Pabellón Polanco se integra perfectamente al entorno predominantemente residencial de las manzanas que lo rodean sin provocar afectaciones de ruido ni de tráfico.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (CUZUS) de fecha 28 de enero de 2021 para el predio en cuestión cuya superficie es de 26,407 metros cuadrados, obtenido a través del Sistema de Información Geográfica de la SEDUVI ya les concede el Derecho Constitucional para un Crecimiento, a nuestros ojos Desmesurado, de superficie de desarrollo y construcción ya que los faculta para que a través de una Licencia Especial en modalidad de Ampliación, crezcan las construcciones actuales de 60,000 metros cuadrados a 90.000 m² cuadrados bajo la Norma HS5/30/150, es decir 150% de incremento de superficie de construcción con los correspondientes servicios de estacionamiento. Pensar en autorizar una norma HS16/30/70 implicaría impactar el predio en cuestión con una densidad de hasta con 295,000 metros cuadrados es decir derivando en un crecimiento del 320%. A ojos de cualquier urbanista medianamente calificado este proyecto tendría que ser

P.A.S. Modelos
X
C.A.
A

desechado en primera instancia por las evidentes afectaciones a los derechos humanos de los habitantes de las 10 colonias de Polanco así como de las circundantes (Irrigación, Granadas, Anzures).

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco si bien data del 15 de enero de 1992 fue revisado y modificado para ser publicado el 6 de junio de 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Esta versión del Programa Parcial es la que se encuentra vigente y tomó en consideración los cambios que se dieron entre 1992 y 2014. La "rigidez" y "falta de flexibilidad" que la propuesta en discusión reprocha a este Programa Parcial de Polanco es no sólo una característica de cualquier Programa Parcial de Desarrollo, sino la esencia misma de los Programas Parciales de Desarrollo cuyo fin es el establecimiento de reglas.

En el proyecto de iniciativa, se trata de fundamentar el cambio porque *"Existe una demanda de alojamiento plurifamiliar más pequeño, así como una demanda de actividad de alojamiento". Por ello que la iniciativa pretende "hacer permisible con su aprobación para el predio motivo de la presente, las actividades de servicio de hospedaje, vivienda y comercio y con ello resolver tres situaciones, la primera, ofertar a corto plazo suelo regular para los servicios de hospedaje en un inmueble multifuncional con vivienda y comercio, la segunda, la falta de flexibilidad de adaptación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco a las condiciones socio económicas cambiantes en los ámbitos urbanos que regula, asimismo y tercera, satisfacer la demanda de este servicio y actividad"*.

A lo cual aseveramos que para la revisión y propuesta del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco 2014, se llevaron a cabo los estudios correspondientes para partir de un diagnóstico y revisar las necesidades de la zona. **Nunca se detectó la falta de servicios de hospedaje, de vivienda plurifamiliar ni de comercio** y eso responde a lo siguiente:

A unos cuantos metros, cruzando Av. Ejército Nacional se encuentra la colonia Granada y Ampliación Granada cuya zonificación permite los alojamientos plurifamiliares de 60m². Colonia que tiene una gran oferta de vivienda con las características de ser pequeñas, ya sea para uso de familias nucleares jóvenes ya para el ejercicio del home office. Viviendas que cuentan con fácil acceso a comercios y servicios y que en muchos casos se inscriben en inmuebles multifuncionales con vivienda y comercio.

Handwritten notes in blue ink on the right margin: "P.A.S. Moded", "X", and a signature.

Así mismo hacemos mención que el SAC GRANADA que incluye 10 colonias, contempla ya el desarrollo de hasta 42,000 viviendas nuevas a través de la Bolsa de Vivienda por lo cual consideramos que es innecesario inducir vivienda compacta en Polanco Sección I.

La alcaldía Miguel Hidalgo ya oferta un 17.4% de alojamiento Airbnb en la Ciudad de México, siendo la segunda alcaldía con prestación de este servicio tan sólo después de la alcaldía Cuauhtémoc. La modalidad de servicios de alojamiento por medio de la aplicación Airbnb excluye la necesidad de suelo regular específico para la prestación de este tipo de servicio y amplía su ejercicio a cualquier propietario de vivienda.

La mayoría de los comercios y servicios se encuentran en Polanco I Sección, en las otras secciones de Polanco o en las colonias colindantes. Además de Pabellón Polanco, contamos tan sólo en Polanco I Sección con Plaza Polanco, Walmart Express Los Morales y múltiples comercios y servicios de barrio a los que los vecinos pueden acceder a pie.

Además, para conocimiento del promovente, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, tiene una vigencia de 15 años por lo que argumentar que es antiguo porque tiene seis años demuestra la falta de conocimiento de la normatividad urbana.

La Iniciativa propone cambiar la zonificación actual HS/5/30%/150 (Habitacional con servicios, cinco niveles máximos de construcción, 30% de área libre como mínimo y 150 m2 mínimo de vivienda), reciclando Pabellón Polanco cuando éste no lo requiere y llevando la altura permitida de 5 a 16 niveles, lo cual **sí afectará la imagen de la zona patrimonial**, además de **NO contar con la infraestructura ni de agua-drenaje, ni de electricidad y mucho menos de movilidad** ante el impacto de un edificio de 16 niveles con cerca de 300,000 m2 de carácter multifuncional. Uno de los puntos más conflictivos de la Movilidad en Polanco es justo la Avenida Ferrocarriles de Cuernavaca en su entronque con Ejército Nacional y Homero.

No nos oponemos al derecho que tiene el Promovente de remodelar, conserva y modernizar su patrimonio y crecerlo de 60,000 m2 a 90,000 m2, siempre guardando el estado de derecho y respetando lo que la Ley le otorga, sin embargo, nos oponemos a cualquier violación a lo descrito en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco del 2014. El pretender pasar de 5 a 16 niveles (y reducir el área mínima de vivienda de 150 m2 a 60m2) vulnera los derechos humanos de cerca de 30,000 vecinos de la zona.

P.A. S/Modad
X
X
X

Se pretende utilizar la Norma 16 ALTURAS MÁXIMAS EN VIALIDADES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN AL FONDO Y LATERALES la cual claramente no aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, el cual a letra especifica que las Normas Generales de Ordenación no son aplicables en el Programa y por eso se llaman **Normas de Ordenación Particulares las que aplican dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco"**. Por ley sabemos que el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano, tienen carácter de Ley** por lo que deben ser observados por todos.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco:

4.4.2. Normas Generales de Ordenación (página 83)

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, así como la Norma General de Ordenación Num., 26, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Núm. 901 el 10 de agosto de 2010 y publicaciones subsecuentes y la Norma 29 Mejoramiento de las Condiciones de Equidad y Competitividad para el Abasto Público, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Núm. 1099, el 20 de mayo de 2011.

En la Iniciativa presentada se habla de la construcción de un poco más de 60,000 m² y que de ser aprobado se realizará el estudio de Impacto Urbano correspondiente. Sin embargo, este planteamiento esta al revés, debería de haberse analizado el impacto de un desarrollo así en la zona con la capacidad actual de su infraestructura urbana, agua, drenaje y movilidad. No pedir un cambio para luego hacer el estudio de cómo va impactar. Esto parece perverso.

En el tenor de los múltiples artículos citados por el promovente respecto a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su Artículo 4 Fracción V, se establece como prioridad la participación ciudadana para este tipo de modificaciones en reconocimiento a que los vecinos son los expertos de sus zonas para dar una opinión fidedigna.

PA. S. Modad

X

JL

X

X

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:

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

Por otro lado, en un aspecto más técnico y de ingeniería, hacer en esa zona una excavación profunda también tiene sus limitaciones y riesgos, el camellón de Av. Ferrocarriles de Cuernavaca (que limita por el oriente el predio de Ejército Nacional 980) es el paso del Oleoducto Pemex. Y cruzando la calle se encuentra el Liceo Franco Mexicano. Esto podría afectar la mecánica de suelos de la zona.

POR TODOS LOS RAZONAMIENTOS ANTES EXPUESTOS, LOS CIUDADANOS-HABITANTES DE LA COLONIA POLANCO I SECCIÓN **NOS PRONUNCIAMOS DE MODO NEGATIVO** AL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL NUM. 980, POLANCO I SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO. (HS 5/30/150, Habitacional con servicios 5 niveles máximo de construcción/ 30% mínimo de área libre/ 150 (superficie mínima por vivienda).

Por lo anterior, le solicitamos:

Primero: *Nos informe personalmente a la lectura de este escrito.*

Segundo: *Nos tenga enterados por escrito en los plazos marcados por la ley de la contestación a las observaciones del presente documento.*

Tercero: *Se resguarden debidamente nuestros datos personales considerando esta una solicitud en la que los datos de los solicitantes no se harán públicos.*

Domicilio para recibir toda clase de notificaciones y documentos: Avenida Homero 1837, Edificio B, Piso 10, Colonia Los Morales, Alcaldía Miguel Hidalgo.

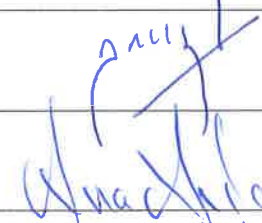
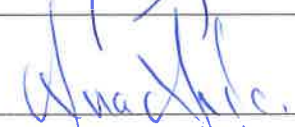
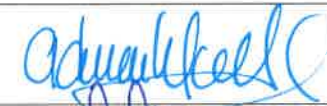

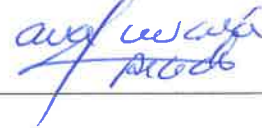
Correo electrónico: netosainz@hotmail.com

Teléfono de contacto: 5554055985

P.A.S. Medo

X

[Handwritten signature]

(Coordinador) Ernesto Adolfo Sainz Carrillo	
Ana Xochitl Avila Garcia	
Samira Modad Fernández	P.A. S. Modad
Adriana Machuca	
Aida Haces	
Ana María Prado	
Leticia Hernandez	