

Ciudad de México a 4 de abril de 2019.
PAOT-05-300/100- 049 -2019

LIC. LUIS GUSTAVO VELA SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL JURÍDICO Y DE ENLACE LEGISLATIVO
DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Me refiero a su oficio SG/DGJyEL/00086/2019, recibido en esta Procuraduría el pasado 14 de marzo, a través del cual solicita la opinión respecto a la Iniciativa Ciudadana denominada Proyecto de Decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2011, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reimpresso el 15 de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de esta Ciudad, respecto del predio ubicado en la Avenida de las Fuentes No. 571, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900.

Al respecto, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones y observaciones:

1. La propuesta busca establecer un uso del suelo comercial y de servicios, con la nomenclatura **H/2/70/R (1000)** Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre y densidad restringida, una vivienda por cada 1,000.00 m² de la superficie total del terreno, permitiendo el uso de Cafetería en 110.00 m², Restaurante con Venta de Bebidas Alcohólicas en 140.00m² y Venta de Artículos Manufacturados en 82.80 m² en una superficie de 344.90 m² de construcción en Planta baja; Sucursal Bancaria en una superficie de 261.90 m² en Primer nivel y Terraza Restaurante con Venta de Bebidas Alcohólicas en una superficie de 60.00 m² en un Segundo nivel y un Semisótano para estacionamiento en una superficie de 742.00 m², con una superficie total de construcción de 1,408.80 m² en 3 niveles sobre nivel de banqueta, con una superficie de desplante de 344.90 m², proporcionando 528.10 m² de área libre y 34 cajones de estacionamiento.
2. Con fecha 16 de julio de 2010, se publicó en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, la Resolución Definitiva para el cambio de uso de suelo con número de Expediente: D-AO-04-2009-74 del predio ubicado en Avenida de las Fuentes No. 571, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, en la cual se resolvió:

Medellín 202, piso 3, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000



CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

[...]

Resuelve

Primero.- Se autoriza y se permite el cambio de uso del suelo para Servicios/Administración/ "Restaurante y Cafetería" en una superficie ocupada por uso de 140.00 m² y 110.00 m² de construcción respectivamente, para un total de construcción de 250.00 m², única y exclusivamente en planta baja con acceso directo a la vía pública, además de los usos permitidos por la zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre) vigente, para el predio ubicado en la **Avenida de las Fuentes No. 571, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; solicitado por la ciudadana **Adriana Knupflemacher Basañez** como copropietaria, mediante la solicitud registrada con el número de expediente D-AO-04-2009-74, con una superficie de terreno de 873.00 m²; **condicionado a cumplir** con los cajones de estacionamiento requerido por la normatividad vigente; no obstruir la vía pública; no provocar congestión vial; instalar trampa de grasas; no emitir ruidos perceptibles por los vecinos y presentar un informe preventivo de Protección Civil a las autoridades de la Delegación; y a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, la Ley de Establecimientos Mercantiles, y con las demás Leyes y Reglamentos en la materia.**

[...]"

3. Con fecha 16 de Febrero de 2018, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la resolución definitiva para el cambio de uso del suelo, bajo el Folio 8012-321KNAD18, con fundamento en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en la cual se resolvió:

[...]

Primero.-Se autoriza y se permite el Cambio de Uso del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para permitir el uso de Servicios / Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones / Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal / Restaurante en una superficie de 200.00 m² de construcción nueva en segundo nivel terraza, además de los usos permitidos por la zonificación vigente H 2/70/R (1000) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre y Densidad "R" (Restringida), una vivienda cada 1,000.00 m² de la superficie total del terreno), para el predio ubicado en **Avenida de las Fuentes No. 571, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, solicitado por los ciudadanos **Xavier Antonio Sánchez García y Adriana Knupflemacher Basañez**, en su carácter de copropietarios del predio en referencia, mediante la solicitud registrada con el número de Folio 8012-321KNAD18, en una superficie de terreno de 873.00 m².**

[...]"

4. Con el objeto de mostrar la normatividad aplicable al inmueble objeto de la presente iniciativa, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, obteniendo lo siguiente:



En las imágenes se puede observar que los niveles máximos de altura permitidos para el predio de interés y los colindantes son 2, mientras que la iniciativa propone los usos de suelo en 3 niveles sobre nivel de banquetas, argumento que no está justificado.

5. Un tema de suma importancia que no considera la iniciativa, es el tema de la movilidad. Como bien refiere el escrito, el proyecto planteado se encuentra inmerso en una calle totalmente comercial, lo cual genera un impacto negativo en la movilidad. Los problemas de movilidad se han abordado a nivel internacional, ONU – HABITAD asocia la problemática con temas de contaminación de aire, generación de ruido, embotellamientos, accidentes. Se refiere que los residentes urbanos deberían poder satisfacer sus necesidades haciendo el menor número de viajes posibles. Igualmente, la actual preferencia global por los vehículos automotores privados necesita cambiar a favor de conceptos de movilidad más sostenibles, como sistemas de transporte público con mayor capacidad para pasajeros, amplitud de cobertura, con bajo uso de energía y emisiones de carbón.¹

¹ Consultado el 02 de abril de 2019 en: <https://es.unhabitat.org/temas-urbanos/movilidad/>



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

Se destaca que la Constitución Política de la Ciudad de México y la Ley de Movilidad del Distrito Federal, establece a los Usuarios de transporte particular automotor en último lugar respecto a la jerarquía de movilidad, priorizando a los peatones, ciclistas, usuarios de servicio de transporte público de pasajeros, prestadores de servicios de transporte de carga y distribución de mercancías. Lo anterior con el siguiente fundamento:

Constitución Política de la Ciudad de México

Artículo 13 Ciudad habitable

[...]

E. Derecho a la movilidad

1. Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad, accesibilidad, comodidad, eficiencia, calidad e igualdad. De acuerdo a la jerarquía de movilidad, se otorgará prioridad a los peatones y conductores de vehículos no motorizados, y se fomentará una cultura de movilidad sustentable.

2. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para garantizar el ejercicio de este derecho, particularmente en el uso equitativo del espacio vial y la conformación de un sistema integrado de transporte público, impulsando el transporte de bajas emisiones contaminantes, respetando en todo momento los derechos de los usuarios más vulnerables de la vía, el cual será adecuado a las necesidades sociales y ambientales de la ciudad.

Ley de Movilidad del Distrito Federal

Artículo 6.- La Administración Pública proporcionará los medios necesarios para que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrece la Ciudad. Para el establecimiento de la política pública en la materia se considerará el nivel de vulnerabilidad de los usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad. Se otorgará prioridad en la utilización del espacio vial y se valorará la distribución de recursos presupuestales de acuerdo a la siguiente jerarquía de movilidad:

I. Peatones, en especial personas con discapacidad y personas con movilidad limitada;

II. Ciclistas;

III. Usuarios del servicio de transporte público de pasajeros;

IV. Prestadores del servicio de transporte público de pasajeros;

V. Prestadores del servicio de transporte de carga y distribución de mercancías; y

VI. Usuarios de transporte particular automotor.

En el ámbito de sus atribuciones, las autoridades en materia de movilidad deben contemplar lo dispuesto en este artículo como referente y fin último en la elaboración de políticas públicas y programas, procurando en todo momento su cumplimiento y protección.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

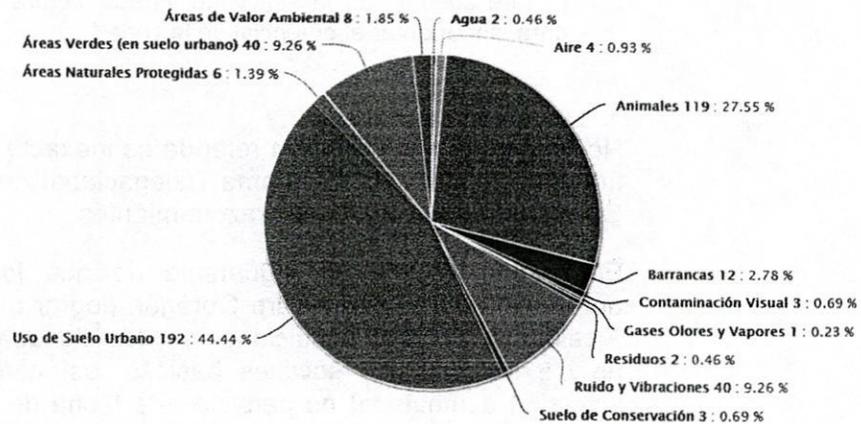


PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

6. Por otro lado, es importante referir que durante el año 2018, el mayor tema denunciado en esta Procuraduría respecto a la Alcaldía Álvaro Obregón, fue por violaciones al Uso de Suelo Urbano, y la colonia con más denuncias fue Jardines del Pedregal:

Denuncias por tema recibidas en 2018



7. Adicionalmente la iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

[...] la edificación de un inmueble, cuyo proyecto se homologue a la imagen urbana de la zona y contribuya al aporte de un servicio digno y de calidad [...] proponiendo consolidar un área de comercio y servicios en la demarcación [...] las zonas cercanas del predio cuentan con características potenciales para el aprovechamiento de la estructura urbana, en el caso de equipamientos y la colindancia con el Centro de Barrio, ubicado en la acera de enfrente del predio [...] Uno de los Ejes Rectores que comprende el Programa de Desarrollo Económico 2007-2012, junto con la Imagen Objetivo, señalados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano [...] es la Promoción de la competitividad, la cual consiste en ofrecer oportunidades de inversión para el desarrollo de nuevas actividades que impulsen el mejoramiento de las condiciones de bienestar de los residentes y ofrezcan fuentes de empleo [...] Situación por lo que el inmueble [objeto de la modificación] se reconoce como un sector de desarrollo de alto potencial para [...] la generación de empleos [...]

Medellín 202, piso 3, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

[...] el inmueble solicitado para la modificación de uso del suelo [...] mantiene la altura permitida en la zona y cumple con el área libre establecida en la zona [...]

[...] El cambio de uso de suelo del inmueble complementa los servicios requeridos por la zona [...]

[...] (en el predio) se encuentra funcionando y operando un Restaurante y una Cafetería en una superficie ocupada por los usos de 250.00 m² de construcción [...]

[...] se cuenta con la suficiente infraestructura y el equipamiento necesario [...] para incrementar el potencial de la zona [...]

No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la realidad y a la Imagen Objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, por los siguientes razonamientos:

En primer término, el argumento de que los factores que motivaron la aprobación del PDDU-Álvaro Obregón (lograr que en el territorio urbano de la Alcaldía se ofrezcan condiciones de vida dignas y seguras mediante la atención de las necesidades sociales básicas, así como el aprovechamiento de la inversión acumulada) no persiste a la fecha de la presentación de la solicitud referida y que como resultado de ello el uso de suelo solicitado resulta procedente por ser congruente con las características actuales del entorno urbano inmediato, en cuanto a usos y número de niveles, resulta impreciso, ya que si bien, como se manifiesta en la iniciativa, el predio de interés se ubica frente a una zona con zonificación Centro de Barrio, es decir zona en donde se asignan los usos del suelo habitacionales, comercio, servicios y equipamiento, todos ellos a escala local y que ofrecen servicios básicos para el abastecimiento de la colonia², dicha zonificación fue determinada previa evaluación de su viabilidad antes de la publicación del PDDU-Álvaro Obregón, sin que dicha evaluación implique al día de hoy, la expansión de la zonificación hacia predios cercanos.

Ello en atención a la Imagen Objetivo del PDDU Álvaro Obregón, que establece que "La funcionalidad de la estructura urbana se manifestará también en su capacidad y eficiencia para proveer a los pobladores de todos los recursos, servicios y equipamientos urbanos necesarios para vivir dignamente,

² Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón (PDDU Álvaro Obregón), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, pág.121.

impulsando la función habitacional en las colonias y barrios que conservan estos usos”.³

Ahora bien, de conformidad con el Acta Circunstanciada de Reconocimiento de Hechos realizado por personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, en las inmediaciones del predio que pretende la modificación del Programa, existen cuatro plazas comerciales: “Pedregal 550”, “Grand Pedregal 556”, “Centro Comercial Pedregal” y “Plaza Jolie”, las cuales si bien son acordes con el uso solicitado, lo cierto es que la Plaza Jolie obtuvo el uso de suelo que ejerce mediante un Certificado de Uso de Suelo que no aplica el entonces PDDU-Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fechas 10 de abril y 31 de julio de 1997⁴.

Así mismo, en el predio objeto de la presente solicitud, se ejerce un uso diverso al permitido en la zonificación asignada (habitacional en 2 niveles) por el PDDU-Álvaro Obregón, al menos desde el 07 de noviembre de 2012, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33130-181KNAD12, expedido en misma fecha en el que se asienta como permitido el uso de restaurante y cafetería en 250 m² exclusivamente en planta baja y con acceso directo a vía pública, derivado del cambio de uso de suelo autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el 21 de junio de 2010, con fundamento al artículo 74 de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 29 de enero de 1996), sin que en dicho documento se haya transcrito las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para otorgarlo (motivación de dicha determinación)⁵.

Posteriormente, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17779-151KNAD18, expedido en fecha 02 de abril de 2018, se permitió en el predio referido además el uso de suelo para restaurante en 200 m² en segundo nivel terraza, derivado de un segundo cambio de uso de suelo autorizado por la misma Secretaría el 15 de febrero de 2018, ahora con fundamento en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 15 de julio de 2010), sin que en dicho documento se haya transcrito las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para otorgarlo (motivación de dicha

3 PDDU Álvaro Obregón pág. 109

4 Resolución administrativa de fecha 11 de agosto de 2010 emitida en el expediente PAOT-2009-123-SOT-55 y Acumulado.

5 Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cAlvaroObregon&cuantaCatastral=354_300_13&idDenuncia=&ocultar=0&x=-99.2125535&y=19.3160545&z=0.5). Fecha de consulta: 26 de marzo de 2019



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

determinación).⁶

En segundo lugar, contrario al argumento "(...) el inmueble solicitado para la modificación de uso del suelo (...) mantiene la altura permitida en la zona y cumple con el área libre establecida en la zona (...)", la propuesta presentada contempla 3 niveles sobre nivel de banquetta, con una superficie de desplante de 344.90 m², proporcionando 528.10 m² de área libre, lo cual excede los niveles y el área libre mínima permitidos por el PDDU-Álvaro Obregón (2 niveles y 70% de área libre que equivale a 611.1 m²) para el predio de interés.

Lo anterior cobra importancia si se considera que de conformidad con el Acta Circunstanciada de Reconocimiento de Hechos realizado por personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, y reforzando lo señalado en párrafos anteriores, el uso que actualmente se ejerce en el predio de interés es de plaza comercial denominada "Encuentro Sur. Plaza Boutique" en 3 niveles, con diversos establecimientos al interior, incluyendo una cafetería, una nevería, un restaurante y establecimientos con venta de artículos manufacturados.

Es menester resaltar que a los usos actualmente ejercidos en el predio en cuestión: cafetería, una nevería, un restaurante y establecimientos con venta de artículos manufacturados; se pretende adicionar los usos de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y sucursal bancaria, usos que ya se ejercen en las demás plazas comerciales ubicadas en la misma zona, por lo que es insuficiente argumentar que "(...) El cambio de uso de suelo del inmueble complementa los servicios requeridos por la zona (...)".

Lo anterior, es un indicativo de que se requiere el estudio y análisis de dicha situación ("revisar, modificar y actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón"), pero tendría que realizarse de manera integral en la Colonia Jardines del Pedregal, y no únicamente un predio y su zona circundante, puesto que se privilegiaría el interés privado sobre el público.

Por último, respecto al argumento de que "(...) se cuenta con la suficiente infraestructura y el equipamiento necesario (...) para incrementar el potencial de la zona (...)", resulta impreciso ya que el PDDU-Álvaro Obregón establece dentro de su apartado 1.2 Diagnóstico que "(...) La delegación presenta como uno de sus principales problemas la falta de movilidad norte sur, originada por la accidentada topografía con que cuenta cuya única integración al resto de la ciudad se logra a través del Anillo Periférico, con los consecuentes conflictos



⁶ Ídem



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

en sus cruces entre los que sobresalen (...) Avenida de las Fuentes⁷, y que la Colonia Jardines del Pedregal, en donde se ubica el predio de interés, se encuentra dentro de las colonias con mayor problemática de agua potable por baja presión en el servicio y problemáticas en el servicio de drenaje por encharcamiento.⁸

En razón de lo anterior, en términos de los artículos 4 fracción V, 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos en la iniciativa son insuficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **DESAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

7 PDDU Álvaro Obregón pág. 35
8 PDDU Álvaro Obregón págs. 43 y 44

Medellín 202, piso 3, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD **INNOVADORA**
Y DE **DERECHOS**