

A. C. S. F.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Ciudad de México, a 15 de noviembre de 2017.

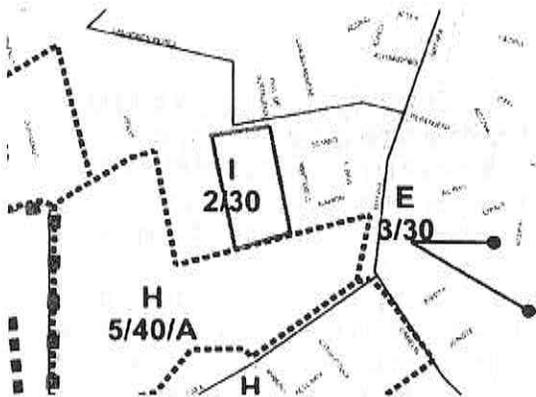
PAOT-05-300/100- 108 -2017.

DIP. FERNANDO ZÁRATE SALGADO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL PLENO DE LA ALDF.
PRESENTE

Me refiero al oficio MDPPSOTA/CSP/471/2017, recibido en esta Procuraduría el pasado 25 de octubre de 2017, a través del cual se solicita la opinión respecto de la iniciativa ciudadana por la que se adiciona el diverso que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" en la Delegación Iztapalapa, cuyo objeto es adicionar a dicho Programa una norma de zonificación secundaria aplicable al predio ubicado en la Calle de Berenjena número 13 Colonia Lomas El Manto, Delegación Iztapalapa en esta Ciudad, a fin de que la zonificación para este predio sea de H/5/40/A (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda por cada 33.00 m2 de la superficie total del terreno), en donde el uso del suelo permitido sea habitacional unifamiliar o plurifamiliar y el número máximo de viviendas permitida sea de hasta 126.

Al respecto, con fundamento en los artículos 4 fracción V, 42 fracciones II inciso i), V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículos 2, 6 fracción II y 10 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 51 de su Reglamento, y demás relativos, le informo lo siguiente:

I. Zonificación



Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, son instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano en áreas específicas, con condiciones particulares.

Actualmente, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" en la Delegación Iztapalapa establece que la zonificación aplicable al predio materia de la opinión es I/2/30 (Industrial, 2 Niveles Máximos de Construcción, y 30% mínimo de área libre). Esto quiere decir que se permite el uso industrial mezclado con comercio, oficinas y servicios complementarios y se permiten actividades de transformación, además de establecer talleres de tipo artesanal o microindustria, que requieran de bajo consumo de agua, siempre y cuando cumplan con la legislación y reglamentación vigente.

II. Desarrollo Ambiental

El Programa Parcial, en el apartado 1.2.2.2 Problemática Ambiental, establece lo siguiente:

El caso del Cerro de la Estrella es uno de los ejemplos más representativos de la expansión urbana, en gran medida incontrolada, hacia una de las escasas áreas con valor ambiental existentes en la Delegación Iztapalapa y en la zona oriente de la ciudad. Aunque fuertemente modificada por la actividad humana, tanto su carácter de zona ecológica, como

COORDINACIÓN DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS

Folio 00007734

Fecha 16/11/17

Módulo 12.05/100

Recibió [Signature]



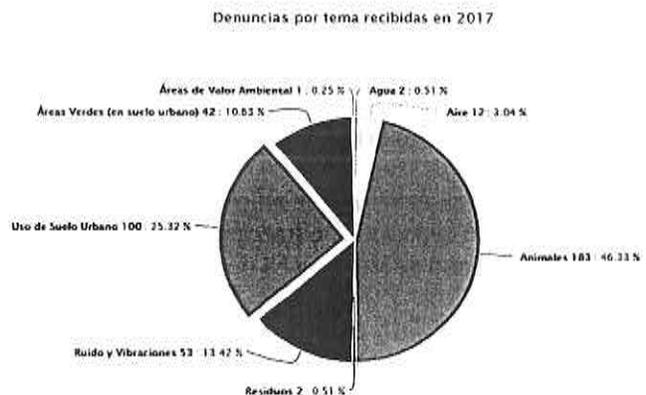
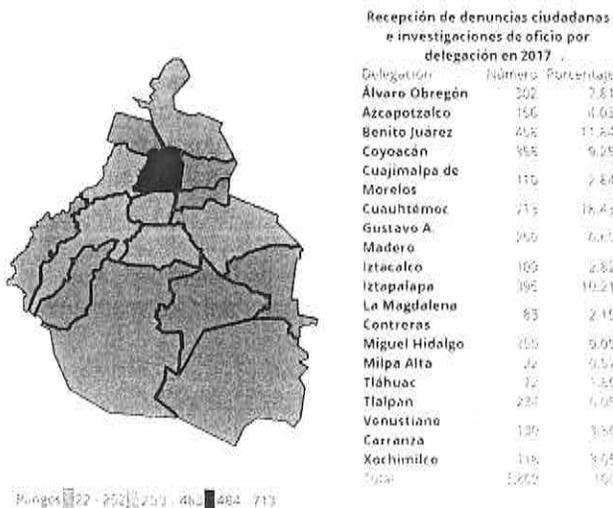
Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial
de la Ciudad de México
Oficina del Procurador
Medellín 202, Piso 3
Col Roma, Delegación Cuauhtémoc,
C. P. 06700, Ciudad de México,
pam/09



su significado histórico-arqueológico, convierten al Cerro de la Estrella en un espacio que debe ser conservado y restaurado.

Las condiciones del Cerro de la Estrella se han ido deteriorando, a pesar de la existencia de esfuerzos de protección e instrumentos legales. El principal problema de estos instrumentos es la falta de medidas para reglamentar los usos del suelo y regular la tenencia de la tierra, por lo que la protección de este territorio ha sido poco eficiente. [...]

Actualmente, Iztapalapa es la tercera Delegación con más denuncias e investigaciones desarrolladas en esta Entidad, siendo el tema de Uso de Suelo Urbano, uno de los más denunciados:



Páginas 22 - 252 | 2017 | 463 | 484 | 713

Gráficos consultados en http://www.paot.org.mx/contenidos_graficas/delegaciones/graficas_gral.php el 13 de noviembre de 2017.

De acuerdo al Programa Parcial, uno de los grandes problemas en el Cerro de la Estrella es el suministro y calidad de agua potable, ya que la población en Iztapalapa y en la zona del Cerro ha rebasado la capacidad actual, provocando con ello insuficiencia del recurso. Además del suministro de agua potable, otra problemática importante está relacionada con la calidad y específicamente con el color de la misma. Esto se presenta en algunas zonas donde el alto contenido de hierro y manganeso en el agua, que en combinación con el cloro al momento de potabilizarla, la vuelve de color amarillo.

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, refiere que las dependencias y entidades de la Administración Pública Local, así como los particulares deben observar que la conservación y el manejo sustentable de los recursos naturales de la Ciudad de México prevalecerán sobre cualquier otro tipo de uso y destino que se pretenda asignar. Además, la planeación del desarrollo urbano siempre se debe incluir en la política de desarrollo sustentable y el ordenamiento ecológico, observando lineamientos, criterios e instrumentos de política ambiental, a fin de favorecer sistemas ambientales en beneficio de la salud y calidad de vida de la población, compatibilizando el desarrollo económico y la protección de los recursos.

III. Desarrollo Urbano

Siguiendo los principios de la Ley de Desarrollo Urbano, se debe prevalecer la función del desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios y poseedores de



inmueble urbanos, respecto de los demás habitantes y del entorno en que se ubican. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, tiene por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de las personas.

El desarrollo urbano debe realizarse con proyecciones del crecimiento poblacional de la Ciudad de México, a fin de garantizar la sustentabilidad mediante el ejercicio de los derechos al suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio cultural urbano, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana y su compatibilidad con el sistema de planificación de esta Ciudad. La sustentabilidad implica la administración eficiente y racional de los recursos, de manera tal que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras, obligando a las autoridades, a velar por el cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano.

IV. Movilidad

La movilidad es el derecho de toda persona y de la colectividad a realizar el efectivo desplazamiento de individuos y bienes para acceder mediante los diferentes modos de transporte en condiciones de seguridad, accesibilidad, comodidad, eficiencia, calidad e igualdad. La modificación propuesta al Programa Parcial, el cambio de uso de suelo y permitir la construcción de un desarrollo inmobiliario, se considera tendría impactos graves en la movilidad y la seguridad vial, y es responsabilidad de todas las autoridades garantizar que la movilidad fomente el desarrollo urbano sustentable y la funcionalidad de la vía pública, en observancia a las disposiciones relativas al uso del suelo y la imagen urbana con relación a la oferta del transporte público, de acuerdo a la Ley de Movilidad del Distrito Federal. Es por ello que se deben impulsar programas y proyectos que reduzcan las externalidades negativas de la movilidad.

V. Participación Ciudadana

La Asamblea Legislativa deberá observar las disposiciones jurídicas conducentes en el artículo 35, 37, 38, 39, 42 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como los artículos transitorios de la publicación de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 5 de mayo de 2017, por la que se reforma la Ley referida. Además, deberá observar y considerar las disposiciones de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal.

Conclusión

La Procuraduría, como autoridad ambiental y del ordenamiento territorial, es un organismo público descentralizado de la Administración Pública con personalidad jurídica, patrimonio propio, y autonomía operativa y financiera para el desempeño de sus funciones, tiene por objeto la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente sano para su desarrollo y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial.

El planteamiento del problema se encuentra formulado incorrectamente, ya que el ciudadano parte de la premisa de la omisión en el Programa Parcial de determinarle una zonificación al predio objeto de estudio, lo cual es erróneo ya que de conformidad con el citado Programa a dicho predio le fue asignada la zonificación Industrial. Por tanto, la pretensión del ciudadano que se modifique el Programa Parcial respecto a la zonificación aplicable de Industria a Habitacional, no se puede justificar con la falta de "certeza jurídica" que en todo caso se tendría que dirimir por otros medios como el jurisdiccional.





Ahora bien, sustancialmente, los razonamientos sobre la pertinencia de modificación del programa a que alude la iniciativa ciudadana sobre el aprovechamiento de terrenos baldíos para la construcción de vivienda que atiende a la "(...) demanda notoria [de vivienda] en el polígono del Programa (...)", encuentra oposición a los objetivos del Programa Parcial los cuales se encuentran encaminados a la consolidación y mejoramiento de la vivienda existente, mediante la consolidación y mejoramiento de las instalaciones del equipamiento e infraestructura para crear nuevas zonas de desarrollo. De esta manera se encuentran formuladas las Estrategias de Desarrollo Urbano planteadas en el citado Programa, tal y como se señala a continuación:

[...] Los ejes de la estrategia de vivienda para el polígono del Cerro de la Estrella son la canalización programada de la demanda futura hacia zonas más propicias dentro de la delegación y fuera del polígono. Para disminuir la previsible presión que el desdoblamiento natural de la población al interior del polígono ocasionaría, se establece la flexibilización en los usos de suelo habitacionales para la edificación de un nivel adicional en las viviendas existentes [...]

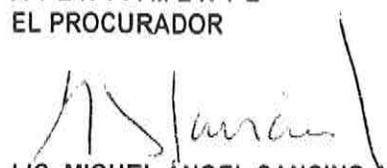
Por último, el razonamiento vertido en la iniciativa respecto a que con la modificación solicitada se busca "...equilibrar la distribución de usos de suelo en la zona..." encuentra oposición en las estrategias de uso del suelo dispuestas en el Programa Parcial, ya que si bien dentro de dichas estrategias se encuentra la diversificación de los usos de suelo, lo cierto es que el objetivo es impulsar la economía local y crear equipamiento y servicios urbanos necesarios para la zona. Aunado a que en la zona donde se ubica el predio objeto de estudio, los predios cuentan con uso mayormente habitacional, tal y como se desprende del Plano Clave D-2 anexo al Programa Parcial.

En este sentido, en opinión de esta Procuraduría, la iniciativa ciudadana por la que se adiciona el diverso que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" en la Delegación Iztapalapa, **ES DESFAVORABLE**, considerando que dicha Iniciativa Ciudadana no contiene los razonamientos técnicos suficientes para considerar su viabilidad, además se consideran graves los problemas ambientales y de desarrollo urbano ya existentes, lo cuales se incrementarían al permitir un desarrollo inmobiliario de esa naturaleza en esa zona. El fin de esta Procuraduría es cumplir lo establecido en el quinto y sexto párrafos del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al referir: toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar; al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible, derechos que deben ser garantizado por el Estado y las autoridades.

Finalmente, es importante mencionar que el crecimiento urbano debe ser controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, debe ser en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL PROCURADOR


LIC. MIGUEL ÁNGEL CANCINO AGUILAR


MAELIARCILHE