



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



OFICINA DE LA PROCURADORA

Acuse

Ciudad de México, a 4 de septiembre de 2019.
PAOT-05-300/100- 125 -2019

**LIC. SARAÍ AZUCENA ZÚÑIGA RODRÍGUEZ
SECRETARIA TÉCNICA DE LA JUNTA DE
COORDINACIÓN POLÍTICA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

Me refiero al oficio JUCOPO/ST/0870/2019, recibido en esta Procuraduría el dieciséis de agosto del presente año, a través del cual, por instrucciones del Dip. Ricardo Ruiz Suárez, Presidente de la Junta de Coordinación Política, solicita la opinión respecto a la Iniciativa Ciudadana denominada: Iniciativa de Decreto por el cual se reforma el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, en relación con la zonificación del predio ubicado en Torrente No. 53, Col. Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón C.P. 01710, en la Ciudad de México.

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

1. La Iniciativa tiene como objetivo:

[...]

Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, en relación a que la zonificación del predio localizado en Torrente No. 53 Col. Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01710, en esta Ciudad de México, cambie de H/3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad de vivienda muy baja, es decir, una vivienda por cada 200 m² de terreno) a la zonificación H/5/20/A (Habitacional, cinco niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad de vivienda alta, es decir, una vivienda por cada 33m² de terreno).

La modificación a dicha zonificación se resume a continuación:

Zonificación del Predio
Torrente No. 53 Col. Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón

	Zonificación Actual	Zonificación Propuesta
Niveles Permitidos	3	5
Densidad permitida	MB= Muy baja, una vivienda cada 200.0 m ² de terreno	A= Alta Una vivienda cada 33.0 m ² de terreno
Cantidad de viviendas permitidas (Considerando los 477.33 m ² del predio que marca el Certificado de Uso de Suelo)	2	14

0019

**GRUPO PARLAMENTARI
DE MORENA**

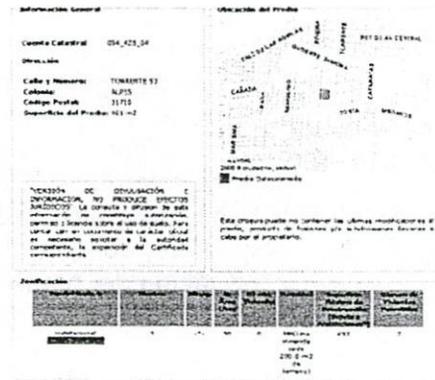
05 SEP. 2019

Recibí: Beatriz Ruiz

Hora: 11:00

Página 1

2. Con la finalidad de corroborar la normatividad y zonificación aplicable al inmueble materia del presente estudio, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón:



De la información consultada se desprende que el predio materia del presente estudio, cuenta con una zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno).

3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

[...] la imposibilidad de acceder a una vivienda propia por arte de grandes sectores de la población [...] agudizada por la falta de actualización de los diversos instrumentos de planeación de desarrollo urbano [...]

[...] La Ciudad de México [...] restringe a quien pretende desarrollar vivienda, ya que el principal instrumento para regular el desarrollo urbano lo constituyen los programas Delegaciones de Desarrollo Urbano, los cuales son obsoletos [...]

[...] el que nos atañe fue publicado [...] el 10 de mayo de 2011 [...] la falta oportuna de revisión de este Programa Delegacional, ha sido rebasado pues no corresponde a la realidad y es obsoleto en materia urbana [...]

[...] el aludido Programa [...] es OMISO en observar congruencia institucional con los instrumentos de desarrollo urbano vigentes, al no prever y/o incluir una zonificación acorde al desarrollo y realidad de esta demarcación [...]

[...] se pretende contribuir a disminuir las restricciones del uso de suelo [...] ya que se solicita contar con la posibilidad de construir un mayor número de viviendas [...] Para



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

coadyuvar con la generación de una mayor oferta de viviendas [...] El proyecto que proponemos (...) consta de la construcción de 12 departamentos [...]

[...] para lograr los doce departamentos, se construirán 4 niveles con tres departamentos cada uno [...]

[...] el proyecto en instalaciones que requerirá el uso de agua, es posible que genere afectaciones al entorno en materia de demanda y abasto de agua [...] hemos decidido que el proyecto contemple un sistema de captación de agua pluvial, a través de la cual se abastecerá a los muebles sanitarios de todo el proyecto [...]

[...] no puede ser denegada la presente iniciativa si pretende sustentarse en un Programa Delegacional caduco [...]

[...] ha sido rebasado pues no corresponde a la realidad y es obsoleto en materia urbana [...]

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

En primer término, el argumento de que no puede ser denegada la presente iniciativa si pretende sustentarse en un Programa Delegacional caduco y que no corresponde a la realidad, resulta impreciso; ya que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, establece que [...] *La imagen objetivo que plantea el proyecto de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, que se impulsará durante los próximos años para la Delegación Álvaro Obregón, considera un horizonte de planeación de largo plazo (18 años) [...]*¹, es decir fue proyectado para cumplirse a largo plazo.

Aunado a lo anterior, de conformidad con lo constatado en el Reconocimiento de Hechos realizado por personal adscrito a ésta Procuraduría, tanto el predio objeto de la iniciativa ciudadana como los predios aledaños mantienen una imagen de casa habitación unifamiliar de 2 niveles, y si bien se encuentran condominios en la zona, los mismos se encuentran totalmente construidos y habitados, es decir son preexistentes.

En segundo lugar, la Imagen Objetivo del PDDU-Álvaro Obregón establece que [...] *se buscará disminuir el desequilibrio hídrico dando prioridad a la recarga de mantos freáticos a través de conservar las áreas no ocupadas con usos urbanos, la*

¹ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón (PDDU Álvaro Obregón), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de mayo del 2011, pág. 108



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

exigencia de áreas libres importantes, así como obras de inyección de agua a través de pozos de absorción y obras similares [...]², resulta que el proyecto propuesto es contrario, pues especifica que generará afectaciones al entorno en materia de demanda y abasto de agua, y de las medidas de integración propuestas por el solicitante no se advierte un diagnóstico de la situación actual y futura respecto de la demanda y abasto de agua, aunado a que no considera el impacto generado en el drenaje.

En tercer lugar, contrario a los argumentos establecidos en la iniciativa respecto a que [...] *se pretende contribuir a disminuir las restricciones del uso de suelo [...] ya que se solicita contar con la posibilidad de construir un mayor número de viviendas [...] Para coadyuvar con la generación de una mayor oferta de viviendas [...] El proyecto que proponemos [...] consta de la construcción de 12 departamentos [...] para lograr los doce departamentos, se construirán 4 niveles con tres departamentos cada uno [...] la propuesta presentada contempla 5 niveles sobre nivel de banquetta y una densidad alta, por lo que, podría obtener el beneficio de construir hasta 14 departamentos, atendiendo a la superficie del predio en razón de una vivienda cada 33 m² de la superficie del predio, cuestión que no garantiza que en el futuro, el proyecto sea modificado y sean construidas un mayor número de viviendas que las señaladas a través de la presente Iniciativa.*

En cuarto lugar, respecto al argumento de que [...] *el aludido Programa [...] es OMISO en observar congruencia institucional con los instrumentos de desarrollo urbano vigentes, al no prever y/o incluir una zonificación acorde al desarrollo y realidad de esta demarcación [...] resulta impreciso, ya que el PDDU-Álvaro Obregón desde su pronóstico contempla el direccionamiento del crecimiento poblacional hacia zonas aptas, como las áreas con potencial de desarrollo y los centros y corredores urbanos:*

[...]

1.3. Pronóstico

[...]

Escenario Programático

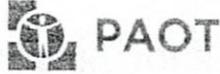
[...]

En concordancia con este escenario de crecimiento, la propuesta de localización de esta población deberá traducirse en una mayor densificación de los barrios y pueblos susceptibles de aumento poblacional, aprovechando su ubicación, infraestructura y servicios. También deberá impulsarse la construcción de vivienda nueva, con densidades medias y altas en zonas con potencial de desarrollo y en

² PDDU Álvaro Obregón, pág. 108.
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



OFICINA DE LA PROCURADORA

centros y corredores concentradores de actividades. Por otro lado, deberá desalentarse totalmente el crecimiento de los asentamientos en zonas de alto riesgo ante fenómenos naturales e intensificar el crecimiento en las zonas urbanas y en los poblados rurales [...]³

Lo anterior se tradujo en una de las Estrategias de Desarrollo Urbano del PDDU-Álvaro Obregón:

[...] Vivienda

Fomentar la construcción de vivienda en las áreas más aptas, que corresponden a las que están subutilizadas, así como en predios baldíos con infraestructura, servicios y accesibilidad para alojar el crecimiento de la población, particularmente la de menores recursos.

Mantener a la población residente y la función habitacional en las colonias y barrios de la Delegación.

Impulsar el reciclamiento de vivienda con densidades medias y altas, en las colonias que cuenten con infraestructura y servicios.

Fomentar la realización de programas de mejoramiento de vivienda, y de barrios particularmente en las zonas populares y de interés social y con problemas de riesgo geológico e hidrometeorológico [...]⁴

Lo cual dio pauta a la inclusión de zonificaciones con mediana y alta densidad en colonias como Santa María Nonoalco, Carola, Sacramento, San Pedro de Los Pinos, así como Normas de Ordenación sobre las vialidades como Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Barranca del Muerto, Av. M. Gutiérrez Zamora, Av. Insurgentes, Av. Revolución, Camino Real de las Minas.⁵

Por último, es importante señalar que el predio motivo de la iniciativa ciudadana se encuentra en zona minada⁶, es decir, zonas cuya [...] presencia de cavidades en el terreno tiene consecuencias riesgosas para la población así como para la infraestructura. Las condiciones de filtración y reblandecimiento de los materiales, el peso de las construcciones, las vibraciones de los vehículos, entre otros factores, pueden generar hundimientos en la superficie y eventualmente el colapso repentino del techo de las cavidades de conformidad con el PDDU-Álvaro Obregón [...]⁷.

³ PDDU Álvaro Obregón, pág. 81

⁴ PDDU Álvaro Obregón, pág. 114

⁵ PDDU Álvaro Obregón, pág. 161 y Plano Clave E-3 Zonificación y Normas de Ordenación

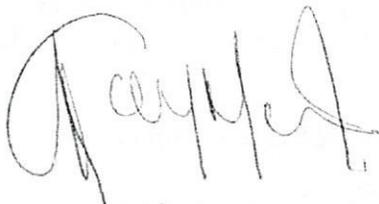
⁶ PDDU Álvaro Obregón, Cuadro 42 pág. 71

⁷ PDDU Álvaro Obregón, pág. 70

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

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA



LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL