

Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.

PAOT-05-300/100-049-2023

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio **CCDMX/IIL/CDIU/0247/2023**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la Iniciativa Ciudadana denominada **"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA 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 No. 1091 Y EL AVISO POR EL QUE SE INSTRUYE LA REIMPRESIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 1747 BIS, EL DÍA 04 DE DICIEMBRE DE 2013; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DE LAS FUENTES No. 549, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN."**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

*[...] Permitir el uso de "Restaurante y locales comerciales" mediante una zonificación HM3/40 (Habitacional Mixto, con 3 niveles máximos de construcción y 40% del área libre) lo que permitirá regularizar hasta 2,162.74 m² de uso comercial. [...]*¹

La zonificación que se pretende se resume de la siguiente manera:

	Zonificación actual	Zonificación propuesta
Niveles permitidos	2	3
Porcentaje mínimo de área libre	70%	40%
Densidad permitida	Restringida	No se especifica en la Iniciativa
Superficie total del predio	1,637.26	1,637.26
Superficie máxima de construcción	982.35 m ²	2,162.74m ²
Uso	Habitacional	Plaza comercial "Pabellón Pedregal", un restaurante y 6 locales comerciales

¹ Iniciativa ciudadana respecto del predio ubicado en Avenida de las Fuentes No. 549, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, p.10

2. Con el objeto de mostrar la normatividad aplicable al inmueble objeto de la presente iniciativa, se consultó la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón vigente, en los cuales se confirmó que el predio materia del presente estudio cuenta con la zonificación **H/2/70/R (1000)** es decir (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre y densidad restringida, 1 vivienda por cada 1000.m² de la superficie total del terreno, como se muestra a continuación:

Información General

Cuenta Catastral: 354_300_05

Dirección:

Calle y Número: LAS FUENTES 549

Colonia: JARDINES DEL PEDREGAL

Código Postal: 01900

Superficie del Predio: 1637 m²

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio

2009 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

UBICACIÓN DEL PREDIO #549

H 2/70/R (1000)

AV. DE LAS FUENTES

BLVD. DE LA LUZ

E 2/40

EA

CB 2/60

CB 2/60

E 2/40

Zonificación

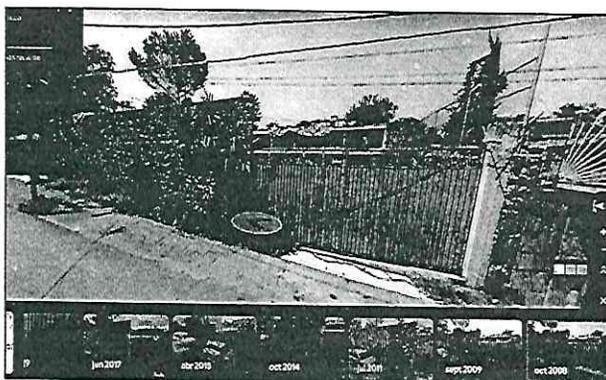
Uso del Suelo	Niveles	Alturas	% Área Libre	H2 mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional	2	7.0	70	0	1/1000	930	0

3. Resulta importante mencionar, que esta Procuraduría llevó a cabo un procedimiento administrativo de investigación bajo el número de expediente PAOT-2018-3954-SOT-1703 respecto del predio ubicado en el domicilio materia del presente estudio, emitiéndose Resolución Administrativa en fecha 26 de febrero de 2020, en la que se determinaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva), destacando los siguientes resultados de la investigación:

- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón informó contar con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" [...] para obra nueva para el uso de restaurante y 6 locales comerciales en un predio con superficie de 1,647 m² [...] con base en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. [...]
- La Dirección del Registro de Planes y Programas de la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó no haber localizado el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos [...].
- Las actividades que se desarrollan en el predio objeto de denuncia deberán cumplir con la zonificación y usos de suelo permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, es decir, zonificación H 2/70/R (1000) (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre y densidad restringida: una vivienda por cada 1000 m² de la superficie del terreno).

donde únicamente se permite el uso de suelo para vivienda habitacional unifamiliar, plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia; [...]

- [...] se desprenden elementos que demuestran la inexistencia de los usos presuntamente acreditados, toda vez que de la consulta realizada por personal de esta Entidad al programa Google Maps (herramienta Street View) se tiene que de 2008 a 2017 en el predio objeto de denuncia existía un inmueble de dos niveles de altura en estado de abandono, en el cual no se desarrollaban actividades comerciales; asimismo, de los registros que obran en el Padrón Fiscal del Sistema Integral de Impuesto Predial (SIIP) y el Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial (SIGAPred) de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México se tiene que de 2002 a la fecha en el predio en cuestión únicamente se ha registrado uso habitacional con superficie de construcción de 617.58 m², sin que obren antecedentes de registro alguno referente a uso comercial.
4. Para efectos de allegarse de elementos para el estudio de la presente iniciativa, se realizó un análisis multitemporal, utilizando la página Google Maps con la herramienta Street View, en la cual se observa que de octubre de 2008 a junio de 2017 en el predio de interés, existe un inmueble de aparentemente 2 niveles de altura en estado de abandono. Posteriormente, en julio de 2019 se observa un predio tapiado en el que se realizan trabajos de construcción, sin observar algún cuerpo constructivo; para julio de 2021, se observa la construcción de una plaza comercial con un avance aproximado del 60% y 2 niveles de altura que sobresalen de los tapias. Finalmente, en noviembre de 2022 se observa una plaza comercial totalmente terminada y en operación con 3 niveles de altura, denominada "Pabellón Pedregal", que ostenta publicidad relativa a la operación de 6 locales comerciales, como se observa en las siguientes imágenes:



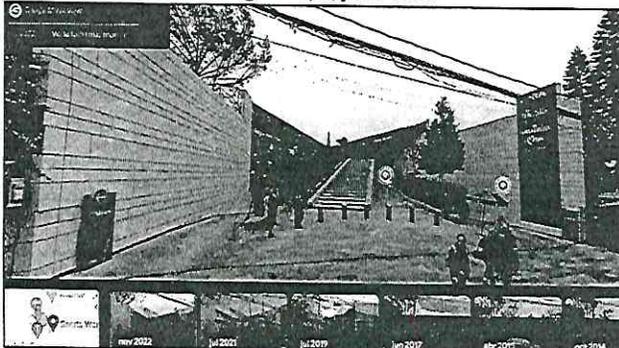
Fuente: Google Maps, octubre 2008



Fuente: Google Maps, julio 2019

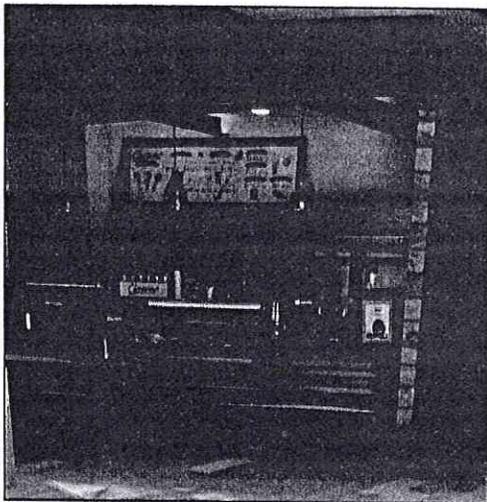
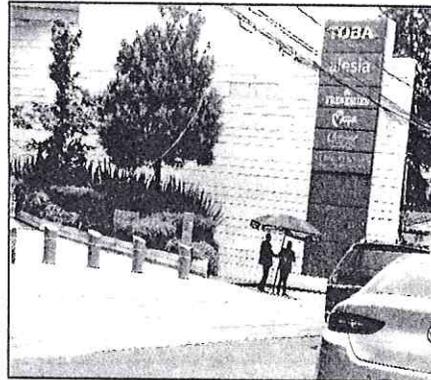
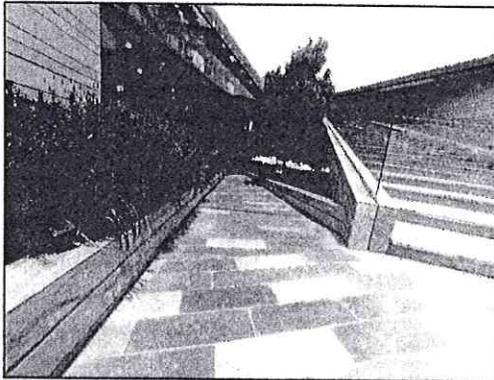


Fuente: Google Maps, julio 2021



Fuente: Google Maps, noviembre 2022.

5. Así entonces personal adscrito a esta Procuraduría realizó un Reconocimiento de Hechos en el predio de referencia, diligencia en la cual se constató la operación de una plaza comercial, en la que en el nivel 1 (b.n.b) cuenta con 3 locales comerciales (1 heladería, 1 restaurante y 1 local vacío), en el nivel 2 (s.n.b) se observaron 3 locales (2 locales vacíos y 1 spa) y en el nivel 3 (s.n.b) cuenta con 1 restaurante:



En razón de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se desprende que en la plaza comercial **operan dos restaurantes**, a diferencia de lo manifestado en la iniciativa y en la memoria descriptiva anexa a la misma; asimismo, está delimitada por **bardas de concreto con altura aproximada de 6 metros**, por lo que incumple con lo establecido en la Norma de Ordenación para la Colonia "Jardines del Pedregal", toda vez que, dicha Norma establece que los predios deben contar con bardas de no más de 4 metros de altura, y si requiere de mayor altura se debe utilizar materiales traslucidos, mallas ciclónicas o enrejados cubiertos de vegetación.

De lo antes referido, se da cuenta que de otorgarse el cambio de uso de suelo y zonificación de H a HM, se regularizaría la operación de locales comerciales en la totalidad del inmueble, los cuales en conjunto se consideran como plaza comercial, misma que se contrapone con la Norma de Ordenación para la colonia "Jardines del Pedregal", por cuanto hace al destino del nivel bajo banquetta, la cantidad

de locales comerciales permitidos, la altura de las bardas y la cantidad de cajones de estacionamiento requeridos.

El cambio de uso de suelo previsto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no constituye un instrumento legal para regularizar los usos de suelo que se ejercen en los predios, sino al contrario, tiene como fin realizar la modificación del Programa de Desarrollo Urbano, para que se puedan ejercer los usos o zonificaciones solicitadas y el hecho de determinar factible el cambio, **implicaría regularizar los usos de suelo y zonificación prohibidos, los que se han ejercido en contravención a los programas de desarrollo urbano, lo cual debe ser sancionado.**

6. Por otra parte, en los razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano para la zona de Jardines del Pedregal, se omitió considerar el cumplimiento y aplicación de la Norma de Ordenación para la Colonia Jardines del Pedregal; no obstante que, el promovente tuvo conocimiento de su aplicación a través del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25254-151SNER21 de fecha 30 de noviembre de 2021 (anexo a la iniciativa) emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Norma de Ordenación que establece lo siguiente:

[...] *Generales*

Al interior de la colonia se conserva la zonificación H 2/70/R, (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% de área libre, 1 vivienda cada 1000 m² de terreno). El porcentaje de área libre de terreno que se establece (70%), deberá de mantenerse jardinada, y podrá ocuparse en un 20% con materiales permeables, podrá utilizarse para áreas de circulación vehicular, estacionamientos, andadores y patios.

[...]

Para los usos no habitacionales se permitirá la construcción hasta de un 100 % del predio por debajo del nivel de la banquetta, sin contar el número de niveles permitidos por la zonificación y se podrá destinar exclusivamente para el uso de estacionamientos, cuartos de máquinas y de mantenimiento o instalaciones complementarias al uso. En ningún caso podrán destinarse para usos comerciales o de servicios al público, o cualquier otro uso diferente al de la instalación complementaria.

Para los usos comerciales y de servicios se tendrá permitido una proporción de un giro mercantil de hasta 250.00 m² por cada 750.00 m² de terreno. La superficie mínima por local comercial deberá ser de 100.00 m².

El número de niveles permitido se considerará a partir del nivel de desplante

En efecto, se desprende el incumplimiento a la Norma de Ordenación en mención, toda vez que, para usos no habitacionales, en ningún caso podrá destinarse la construcción por debajo de nivel de banquetta para usos comerciales o de servicios al público; sin embargo, el proyecto contempla una plaza comercial denominada "Pabellón Pedregal", que bajo nivel de banquetta operaran 3 locales comerciales.

7. Finalmente, si bien el crecimiento económico resulta un tema de suma importancia, éste debe considerar otros elementos, tales como la dimensión humana de la economía y la dimensión medio ambiental, por lo que se debe tener presente un objetivo ecológico que considere la preservación de

los sistemas físicos y biológicos y todos los recursos naturales involucrados, tutelando así derechos inherentes a las personas, como lo son el derecho a la ciudad, al agua, a la salud, a la vida, entre otros, siendo necesario, que la ciudad se desarrolle de manera justa, segura, sana, accesible, asequible, resiliente y sostenible, a fin de promover la prosperidad y calidad de vida para todos, lo cual no cumple el proyecto propuesto considerando que con la operación de la plaza comercial se incrementa la demanda en el consumo de agua potable y las descargas de aguas residuales, comprometiendo los servicios de los actuales residentes de la colonia; aunado a que por las características del suelo y derivado de la falta de drenaje se propicia la contaminación del acuífero, toda vez que la colonia tiene una tendencia alta a los encharcamientos.

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, 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, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/BE/OAVL/T/CC

