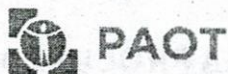




GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



OFICINA DE LA PROCURADORA

Ciudad de México, a 05 de junio de 2019.

PAOT-05-300/100- 075 -2019

DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Me refiero a su oficio MDSPOPA/CSP/4187/2019, recibido en esta Procuraduría el pasado 16 de mayo, a través del cual solicita la opinión respecto a la Iniciativa Ciudadana denominada "Decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado el 02 de octubre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reimpresso el 15 de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; respecto del predio ubicado en avenida Río Cazonos No. 96 Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa".

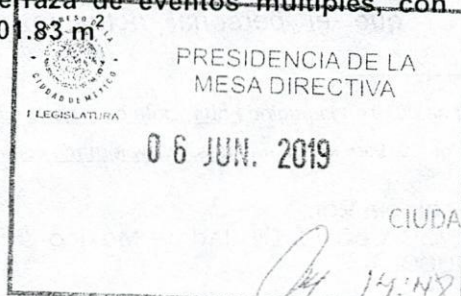
Al respecto, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones y observaciones:

1. La propuesta plantea como problema que:

El "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa", asigna al predio ubicado en **Avenida Río Cazonos No. 96, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa**, una zonificación de **H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" (Muy Baja) una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno**, restringiendo con ello el uso de comercio y servicios entre ellos el de alimentos y bebidas.

Por lo que se propone para el predio ubicado en **Avenida Río Cazonos No. 96, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa** modificar la zonificación actual, para permitir el uso del suelo de:

Planta Sótano:	Bodega de productos perecederos y no perecederos de 188.64 m ²
1 ^{er} Nivel (Planta Baja):	Taquería con venta de cerveza, con una superficie de 188.64 m ²
2 ^o Nivel:	Restaurante con venta de vinos y licores sólo con alimentos con una superficie de 206.03 m ²
3 ^{er} Nivel:	Cafetería con venta de vinos de mesa, con una superficie de 203.03 m ²
4 ^o Nivel:	Terraza de eventos múltiples, con una superficie de 201.83 m ²



Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



OFICINA DE LA PROCURADORA

Sin embargo, el planteamiento inicia con una idea errónea, si bien la nomenclatura establece que la zonificación es **Habitacional**, es importante referir que el 16 de diciembre de 2010, se publicó en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal¹, la resolución definitiva para el cambio de uso del suelo con número de folio SEDUVI-SITE 57429-110RIJO10 conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para el predio ubicado en calle Río Cazonos No. 244 (ahora 96), Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa.

Por lo anterior, el inmueble de referencia, desde el año 2010 tiene autorizado el permiso para el cambio de uso de suelo para **Servicios / Alimentos y Bebidas / Restaurante en una superficie ocupada por uso de 191.71 m² de construcción**, con acceso directo a la vía pública, además de los usos permitidos por la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja; 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno).

2. Como antecedente, el 3 de agosto de 2012, se publicó en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el aviso de solicitud de modificación al programa de desarrollo urbano, en donde se pretendía el uso para Restaurante con venta de vinos y licores en 3 niveles, con una superficie de desplante de 191. 71 m², superficie total de construcción de 433.66 m², proporcionando 32 cajones de estacionamiento. Sin embargo, no se emitió resolución definitiva.

Sobre dicha publicación, el 06 de agosto del mismo año, el diario La Jornada publicó un artículo que refería: *La instalación de negocios en zonas aledañas a la Central de Abasto está generando inconformidad de los vecinos de la colonia Paseos de Churubusco, en la delegación Iztapalapa. Esta situación, dijeron, afecta el entorno social y ahora lanzan otra alerta sobre un nuevo negocio en Río Cazonos 96.*²

En el mismo año, la Subprocuraduría de Protección Ambiental de esta Procuraduría (ahora Subprocuraduría Ambiental, de Protección y Bienestar a los Animales), realizó una investigación en el predio de referencia y en las diligencias realizadas refirieron: *se hace constar en las actas circunstancias que obran en el expediente se constató la obstrucción de la vialidad en la Avenida De la Antigua y Río Cazonos y la calle Río Acaponeta con botes y llantas, con el objeto de que los clientes del establecimiento mercantil denominado "El rincón de Jalisco" estacionen sus vehículos. Es de mencionar que el personal actuante durante las diligencias practicadas contabilizó*

1 Consultado el 28 de mayo de 2019 en la página https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/4d0acc69a43cb.pdf

2 Consultado el 28 de mayo de 2019 en la página <https://www.jornada.com.mx/2012/08/06/capital/036n2cap>



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

aproximadamente 15 botes colocados en las avenidas y calles antes mencionadas.

3. Otro intento de modificación, se corrobora en la Gaceta Parlamentaria del 09 de julio de 2015, de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en donde se publicó el Dictamen que presentó la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana al Pleno de la Asamblea, sobre la Iniciativa de Decreto por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa" vigente, publicado el 2 de octubre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, respecto del predio que se indica. (Av. Río Cazonos No. 96, Colonia Paseos de Churubusco, Delegación Iztapalapa)."

Se solicitaba permitir en una superficie total de construcción de 434.66 m² sobre nivel de banquetta, el uso de Restaurante con Venta de Vinos y Licores sólo con Alimentos en 3 niveles (191.71 m² en Planta baja, 191.71 m² en Primer nivel y 51.24 m² en Segundo nivel), en una superficie de desplante de 191.71 m² sin proporcionar área libre y otorgando 58 cajones de estacionamiento.

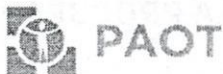
En los argumentos contenidos en el dictamen, se refirió que en la 9ª Sesión Ordinaria de fecha 26 de septiembre de 2014, el Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del que forma parte la comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, emitió opiniones favorables por algunos de los miembros presentes, respecto de la solicitud en estudio, sujetándolas a diversas condicionantes, pero también existieron pronunciamientos en sentido negativo o de improcedencia por parte de la Secretaría del Medio Ambiente, de la entonces Delegación Iztapalapa y del Coordinador de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Órgano de Representación de la Colonia Paseos de Churubusco.

El dictamen, además señala que "se realizó una visita al predio a fin de constatar el entorno urbano que priva en la zona donde se encuentra ubicado el predio, y de lo observado se desprende que actualmente es un inmueble que se encuentra operando como taquería aun y cuando a la fecha no se le ha otorgado la modificación de uso de suelo, así mismo se tiene que se encuentra ubicado en una esquina con alta concentración vehicular".

Por las opiniones condicionadas, la opinión negativa de la Secretaría del Medio Ambiente, en virtud de que no cumple con el área libre y aumenta los problemas de vialidad y por la opinión desfavorable de la entonces Delegación Iztapalapa, la iniciativa fue desechada.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



OFICINA DE LA PROCURADORA

4. Por otro lado, es de señalarse que la iniciativa, contiene una justificación inexacta y contraria a la realidad y a la imagen Objetivo de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, por los siguientes razonamientos:

En primer término, el argumento de que se pretende la edificación de un inmueble que se homologue a la imagen urbana de la zona, es contrario a lo que actualmente existe, ya que, por un lado, no se pretende edificar un inmueble sino que el inmueble pretendido ya fue edificado, tal y como personal adscrito a esta Procuraduría constató mediante reconocimiento de hechos efectuado en el predio el pasado 28 de mayo del año en curso, es decir, se constató un inmueble de 4 niveles de altura desplantado en la totalidad del predio que, si bien en 3 de los niveles (Niveles 2, 3 y 4) aún no se advirtió que fueran utilizados para el uso pretendido, cuentan con las instalaciones para ello (mesas y una lona cubriendo la terraza del cuarto nivel). Edificación que, además, no es acorde a la zonificación aplicable al predio H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre), de conformidad con el PDDU-Iztapalapa vigente, por cuanto hace al número de niveles y superficie de área libre.

Así mismo, el proyecto propuesto es contrario a la Imagen Objetivo del PDDU-Iztapalapa, ya que pretende dejar un área libre de 3.07 m², lo cual disminuye el área libre requerida por la zonificación en 114%, es decir, del 40% de área libre requerida equivalente a 76.68 m² se disminuye a 3.07 m² equivalente al 0.35% de la superficie del predio.

En este sentido, la Imagen Objetivo del PDDU-Iztapalapa pretende "*Preservar la zona de recarga de acuíferos (...) recuperar áreas libres y fomentar el uso de pavimentos permeables con el objeto de permitir la filtración de aguas pluviales y ayudar a los niveles del manto freático*"; así como "*Definir y aplicar sistemas de filtración de aguas de lluvia, así como tratadas, contribuyendo con esto a la recuperación de los niveles freáticos y minimizar los efectos negativos por hundimientos diferenciales en el área urbana del territorio delegacional*"³. Es decir, lo que se busca es recuperar las áreas libres, o en su defecto permitir el uso de pavimentos permeables y/o implementar sistemas de filtración de aguas pluviales al subsuelo, sin que de la propuesta de modificación se advierta que se cumpla con ello.

Ahora bien, el argumento de que el uso de suelo solicitado resulta procedente por ser congruente con las características actuales del entorno urbano

³ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa (PDDU Iztapalapa), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 02 de octubre de 2008, pág. 71



inmediato, verbigracia la existencia de la Plaza Tezontle, resulta impreciso, ya que si bien, como se manifiesta en la iniciativa, el predio de interés se ubica frente a una plaza comercial, la misma se encuentra permitida por aplicarle la zonificación Habitacional Mixto, prevista por el PDDU-Iztapalapa en zonas o corredores urbanos en los que se permite la mezcla de usos comerciales, servicios, oficinas, equipamiento, bodegas e industrias, entre otros, siendo estas últimas consideradas de alta tecnología, no contaminantes y que puedan convivir con el entorno habitacional, sin obstruir la vialidad ni los accesos de otros predios y/o inmuebles ni emitir contaminantes⁴, es decir, dicha zonificación fue determinada previa evaluación de su viabilidad y previo a la publicación del PDDU-Iztapalapa, sin que la evaluación implique al día de hoy, la expansión de la zonificación hacia predios cercanos.

Así lo establece uno de los objetivos particulares del PDDU Iztapalapa, que establece la necesidad de "(...) *Impulsar los corredores urbanos existentes como articuladores de la estructura urbana Delegacional e impulsores de proyectos de inversión y generación de empleos a partir del corredor Estratégico de Transporte (Eje 3 Oriente, Eje 4 Sur, Eje 8 Sur - Calz. Ermita Iztapalapa, Av. Javier Rojo Gómez y Av. Tláhuac, en el tramo de la Calz. Ermita Iztapalapa a Av. Taxqueña)* (...)".⁵

Pese a lo anterior, en el predio objeto de la presente solicitud, se ejerce un uso diverso al permitido en la zonificación asignada (habitacional en 3 niveles) por el PDDU-Iztapalapa, al menos desde el 23 de marzo de 2017, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8366-151TEAN17, expedido el 23 de marzo de 2017 en el que se asienta que mediante resolución definitiva de cambio de uso de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: PRIMERO.- Se autoriza y se permite el cambio de uso de suelo para Servicios/ alimentos y bebidas / restaurante en una superficie ocupada por uso de 191.71 m², así mismo le aplica la zonificación H/3/40/MB, por lo que deberá contar con 40% de superficie de área libre: 76.684 m² y 60% de superficie de desplante, 114.66m², así como una superficie máxima de construcción: 343.98 m², 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).

Por otro lado, contrario al argumento "(...) *se cuenta con la suficiente infraestructura y el equipamiento necesario (...) para incrementar el potencial de la zona (...)*", actualmente la zona se encuentra con problemas de vialidad, tan solo basta con referir que la plaza comercial "Parque Tezontle", cuenta con

4 PDDU Iztapalapa, pág. 85.

5 PDDU Iztapalapa, pág. 76.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

un total de 3,541 cajones de estacionamiento⁶, considerando que únicamente sea ese el número de personas que asisten a dicho centro comercial, no obstante, hay que considerar que existen visitantes que acuden al mismo, a través de transporte público individual (taxis) y colectivo.

Aunado a lo anterior, se cuenta con el antecedente de que el establecimiento que actualmente se encuentra funcionando en el predio ha ocupado y obstruido la vía pública derivado de su funcionamiento, tal y como fue determinado por esta Procuraduría mediante resolución administrativa emitida el 31 de noviembre de 2012 en el expediente PAOT-2012-085-SPA-41, motivo por el cual no se cumple con uno de los Objetivos Particulares del PDDU-Iztapalapa (...) *Rescatar la vía pública como parte del espacio abierto de la Ciudad evitando su uso para actividades no reguladas, principalmente estacionamiento temporal o permanente, paraderos y comercio ambulante (...).*⁷

Por último, es importante resaltar que lejos de contribuir a satisfacer la demanda de comercio y de servicios, los establecimientos que se pretende instalar con la aprobación de la presente iniciativa (restaurantes con venta de bebidas alcohólicas y terraza de eventos múltiples), impactarán más la zona habitacional circundante por contar con giros de impacto vecinal, es decir, establecimientos que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad⁸, giros que además se encuentran en funcionamiento en diversos establecimientos dentro de Plaza Tezontle, por lo que la demanda de comercio y de servicios se ve satisfecha tanto para la población residente como flotante.

Conclusiones:

Los argumentos, son insuficientes para justificar el cambio de uso de suelo requerido. Las actividades que se desarrollan en el inmueble de referencia ya ocasionan un impacto en la zona con el funcionamiento de un establecimiento mercantil, por lo que ampliarlo (finalidad de la iniciativa), ocasionaría graves problemas en materia de movilidad; además, por la naturaleza de los establecimientos solicitados, también se generarían altas emisiones de ruido lo que ocasionaría problemas de contaminación auditiva.

6 Expediente PAOT-2014-733-SOT-348, radicado en ésta Subprocuraduría

7 PDDU Iztapalapa pág. 75

8 Art. 2 fracción XVIII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

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**

LIQ. MARIANA BOY TAMBORRELL