GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PAOT

OFICINA DE LA PROCURADORA

Acuse

Ciudad de México, a 03 de julio de 2019.
PAOT-05-300/100- 100 -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/0618/2019**, recibido en esta Procuraduría el 17 de junio 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: 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 de la Ciudad de México, respecto del predio ubicado en **Calzada de la Viga Eje 2 Oriente No. 1750**, colonia Héroes de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa, C.P. 09090.

1258

PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE LA COORDINACIÓN POLÍTICA
Recibido: Edgar Cruz
Hora: 17:20

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

1. La Iniciativa propone lo siguiente:

Se propone para el predio ubicado en Calzada de la Viga Eje 2 Oriente No. 1750, Colonia Héroes de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa modificar la zonificación actual, para permitir el uso del suelo de **Plaza Comercial** en **5 niveles** sobre nivel de banqueta y un semisótano para estacionamiento; que incluye en el semisótano el acceso al inmueble, las escaleras, el cubo del elevador, el cuarto de vigilancia, el cuarto de máquinas y 2 bodegas en una superficie de construcción de 264.38 m2; 2 Locales comerciales y área común que consta de: escaleras, servicios y elevador en cada nivel con una superficie construida de 271.19 m2 en Planta Baja, 1o, 2 y 3 nivel; y 4 bodegas, servicios, cubo de elevador y escaleras en una superficie construida de 59.05 m2 en planta nivel 4 (Azotea); con una superficie total de construcción del inmueble de 1,408.19 m2 en 6 niveles s.n.b. y b.n.b., con una superficie de desplante de 264.38 m2, proporcionando 155.363 m2 de área libre y 10 cajones de estacionamiento ubicados en la planta semisótano del inmueble, en una superficie total de terreno de 419.71 m2.

2. Con la finalidad de determinar 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 Iztapalapa, donde se obtuvieron los siguientes datos:

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

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

De la información consultada se desprende que el predio materia del presente estudio, cuenta con una zonificación **HM/3/40/B** (Habitacional Mixto, 3 Niveles Máximos de Construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Baja = una vivienda cada 100.00 m^2 de la superficie del terreno).

3. De acuerdo con los razonamientos de la iniciativa, las zonas cercanas al predio cuentan con características potenciales para el aprovechamiento de la estructura urbana, en el caso de comercio y servicios en la zona. Además, refiere que el nuevo uso dará homogenización con las actividades que se desarrollan actualmente en la Alcaldía además con las medidas de integración urbana se pretende mejorar las condiciones de vida de la población presente y futura de la zona, proporcionando un comercio de calidad.

Sin embargo, la justificación de la iniciativa es planteada como si la zonificación vigente no permitiera el desarrollo de las actividades solicitadas, lo cual es incorrecto, ya que la zonificación vigente lo permite. Como se refirió en el numeral

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

CIUDAD INNOVADORA
DE DERECHOS

2, la zonificación que le corresponde es **HM (Habitacional Mixto)**, el cual, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa aplica 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 contaminantes.

4. De acuerdo a lo establecido en el Programa Delegacional, la zonificación **HM (Habitacional Mixto)** permite establecimiento de plazas comerciales, tal como se indica a continuación:

Simbología
Uso permitido
Uso prohibido

		H Habitacional	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	I Industria	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos	AV Áreas Verdes
Comercio al por menor en establecimientos múltiples	Mercados, bazar								
	Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales								

Por lo anterior, los argumentos establecidos en la iniciativa no corresponden a un cambio de uso de suelo, pues el proyecto de establecer una plaza comercial es congruente con la zonificación. Lo que no es compatible, es el número de niveles que refiere se pretenden construir.

5. Por otro lado, el argumento de que se pretende la edificación de un inmueble que se homologue a la imagen urbana de la zona, es contrario a la 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 el día 24 de junio de 2019 en el predio referido, es decir, se corroboró la existencia de un inmueble de reciente construcción de 5 niveles y un cuerpo constructivo remetido sobre la azotea, desplantado en todo el frente del predio y sin contar con restricciones en sus laterales, y cuyas características coinciden con el esquema volumétrico referido en la propuesta; en el cual si bien no se advirtió que se ejerza un uso, cuenta con un letrero en el cual se oferta la renta de oficinas y consultorios. **Es decir, con la presentación de la iniciativa ciudadana se pretende regularizar una obra que incumple con la zonificación vigente.**

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

En efecto, la zonificación aplicable al predio de conformidad con el PDDU-Iztapalapa vigente es HM/3/40 (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre), por lo que el inmueble construido excede el número de niveles permitidos, lo cual es contrario, además de la normatividad, a la Imagen Objetivo del PDDU-Iztapalapa que busca *"Mejorar la calidad de vida de la población mediante la* ***planeación*** *del desarrollo urbano sustentable, el* ***ordenamiento territorial****, el impulso al desarrollo económico y la disminución de las desigualdades sociales"*[1]; por lo que el incumplimiento al PDDU-Iztapalapa genera un detrimento en la calidad de vida de la población al contribuir al desorden urbano.

Ahora bien, el argumento de que el uso de suelo solicitado resulta procedente por ser congruente con las características actuales del entorno urbano inmediato, verbigracia *"por estar prácticamente en frente de una plaza comercial"*, resulta impreciso, ya que si bien, como se manifiesta en la iniciativa, en el predio de interés se permite actualmente el uso de plaza comercial y se ubica frente a una plaza comercial, esta última es congruente con la intensidad (número de niveles) y área libre permitidos en la zonificación Habitacional Mixto, prevista por el PDDU-Iztapalapa, zonificación que incluye no solo el uso de suelo sino además el número de niveles, área libre mínima, superficie máxima de construcción, características que fueron determinadas previa evaluación de su viabilidad (por tener un frente hacia vialidades como La Viga, y que con las características previstas en la zonificación permite su desarrollo como corredor urbano)[2] y previo a la publicación del PDDU-Iztapalapa, sin que la evaluación implique al día de hoy, el incremento de alturas, superficie de desplante y superficie máxima de construcción, en contra posición a la disminución del área libre.

En efecto, la iniciativa ciudadana no pretende cambiar el uso de suelo que se encuentra permitido (Habitacional Mixto), lo que pretende es realizar la modificación en la zonificación referente al número de niveles, superficie de desplante, área libre mínima y superficie máxima de construcción, pues, atendiendo a la zonificación aplicable actualmente (HM/3/40/B), tiene permitida una superficie de desplante de 251.826 m^2, una superficie máxima de construcción de 755.478 m^2 y área libre de 167.884 m^2.

Por lo anterior, al incrementar 3 niveles a la zonificación actual (considerando el semisótano el cual tendría un uso de bodegas), se tendría una superficie de desplante mayor 264.38 m^2 a la permitida actualmente (251.826 m^2), una superficie máxima de construcción mayor (1,408.19 m^2) a la permitida (755.478 m^2) y una

[1] 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

[2] Ibidem pág. 80

superficie de área libre menor (155.33 m^2, equivalente al 37% de la superficie del predio) a la requerida (167.884 m^2, equivalente al 40%).

Por último es importante señalar, que dada la cercanía con usos idénticos al solicitado (plaza comercial) tal es el caso de la plaza comercial en la que se ubica una tienda de autoservicio ("SORIANA HIPER"), una tienda de artículos de oficina ("OFFICE DEPOT"), un banco ("BANAMEX") y un restaurante ("TOKS"), localizados aproximadamente a 15 metros del predio objeto de la iniciativa, y la plaza comercial denominada "PORTAL CHURUBUSCO", con establecimientos de diversos giros, ubicada a 750 metros[3], la demanda de comercio y de servicios se ve satisfecha tanto para la población residente como flotante; y con la cual se cumple con la Imagen Objetivo del PDDU-Iztapalapa que busca *"Propiciar que al interior de la Delegación la población encuentre los satisfactores en cuanto a empleo, equipamiento y comercio, a fin de minimizar el traslado poblacional a otras partes de la Ciudad, considerando que la Delegación origina, aproximadamente 500,000 viajes, hombre, día"*[4].

Conclusiones:

Los argumentos son insuficientes para justificar el cambio de uso de suelo requerido, ya que la zonificación vigente para el predio permite el uso de suelo para plazas comerciales. Además, lo que se pretende es regularizar un inmueble que incumple con la zonificación vigente establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, el cual fue recientemente construido excediendo el número de niveles permitidos. Finalmente, la iniciativa no contiene razonamientos que justifiquen la congruencia del texto normativo, con las normas de uso de suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción.

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 Procuraduria 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.

A T E N T A M E N T E
LA PROCURADORA

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

[3] Reconocimiento de Hechos de fecha 24 de junio de 2019
[4] PDDU-Iztapalapa, pág. 71

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