

Ciudad de México, a 02 de agosto de 2019.
PAOT-05-300/100- 109 -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/0719/2019**, recibido en esta Procuraduría el 15 de julio 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 Plano E-3 y Planos 1:2,000 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 27 de agosto del año 2002 por cuanto hace a la zonificación de uso de suelo en el predio ubicado en Dakota No. 415, Colonia Ampliación Nápoles para uso Habitacional con Oficina Privada en el primer nivel y Comercio en planta baja de bajo impacto (vivienda sostenible) .

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:

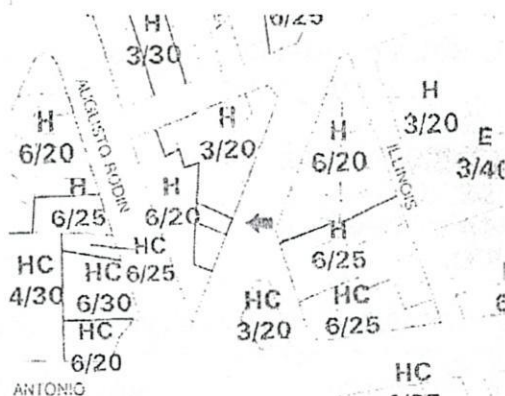
Se propone cambiar el uso de suelo de Habitacional (H3/20) a Habitacional con oficina privada y comercio en planta baja con una zonificación de HC4/20 (Habitacional en dos niveles para 4 viviendas de 79.6 m² con indivisos cada una; oficina en primer nivel de 159.20 m² y comercio en Planta Baja de 159.20 m² ambos de bajo impacto).

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 Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, 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

1460

	PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE LA COORDINACIÓN POLÍTICA
02 AGO. 2019	
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS	
Recibido:	Enrique
Hora:	14:30



Información General

Cuenta Catastral: 071, 143, 01
Dirección:
Calle y Número: Don GIL 113
Código Postal: 06700
Código Parcela: 01400
Superficie del Predio: 147 m²

Ubicación del Predio



VERIFICACIÓN DE DISTRIBUCIÓN E INFORMACIÓN
NO SE ENCUENTRA EFECTUADA LA
VERIFICACIÓN DE DISTRIBUCIÓN E INFORMACIÓN
DE LOS DATOS DE ESTE INFORME. SE
CONSIDERA QUE LOS DATOS DE ESTE INFORME
SON CORRECTOS Y SE ACEPTAN COMO
DISTRIBUCIÓN DE DATOS. SE ACEPTA
QUE LOS DATOS DE ESTE INFORME SON
CORRECTOS Y SE ACEPTAN COMO
DISTRIBUCIÓN DE DATOS.

Zonificación

Uso del Suelo:	Niveles:	Altura:	Nº de Niveles:	Superficie Máxima de Construcción (m ²):	Superficie Mínima de Construcción (m ²):	Superficie Total de Construcción (m ²):	Superficie Total de Construcción (m ²):
Habitacional	3	12 m	3	147	147	147	147

De la información consultada se desprende que el predio materia del presente estudio, cuenta con una zonificación H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).

3. De acuerdo con los razonamientos de la iniciativa, se tiene como objetivo:

- Diversificar el uso de suelo de bajo impacto en un solo predio, debido al alto costo del suelo. El uso habitacional unifamiliar no es rentable por la austeridad económica que presenta la población de la Ciudad de México en general.
- Debido a la ubicación del predio y a los cambios que se han venido dando en su entorno urbano, el comercio de bajo impacto en planta baja y oficinas particulares o privadas de bajo impacto es viable y sostenible.
- El predio es apto para contar con una altura de cuatro niveles, debido a que la zona ya lo contemplaba y permitía (sic) en el programa Delegacional de 1997, donde marcaba al predio una zonificación H4 y con la norma sobre vialidad permitía el comercio en Planta Baja.
- El predio es apto para un desarrollo inmobiliario sustentable donde se genere dentro del mismo predio y otorgue a la población un mismo lugar geográfico donde pueda vivir, trabajar y generar su propia economía para el sustento familiar.
- Cumplir con los principios que marca el Programa Integral de Movilidad, Ley de Movilidad y su Reglamento sobre la movilidad no motorizada, donde la jerarquía de importancia de traslado es peatonalmente y el uso de la bicicleta.
- Otorgar la oportunidad de vivienda, comercio y servicios de bajo impacto dentro del mismo predio para satisfacer las necesidades propias del habitante y a su vez a nivel vecinal en un radio aproximado de 500 m.
- Incrementar la rentabilidad y aprovechamiento del suelo urbano.

- Ofrecer oportunidad de vivienda a otros, empleo y servicios a la zona.
- Aprovechar la intensidad constructiva, la infraestructura del lugar y la accesibilidad de la zona.
- Dar seguridad al inmueble y a la zona inmediata diversificando los usos (sic) para el flujo peatonal en lugar de zonas solitarias e inseguras, debido a que se han presentado asaltos en casa habitacional unifamiliar. Es más seguro el uso multifamiliar con comercio y servicios que una vivienda sola.

4. No obstante, la justificación referida es imprecisa y contraria a la Imagen Objetivo y la Estrategia Demográfica del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, por los siguientes razonamientos:

En primer término, el argumento de que debido a la ubicación del predio y a los cambios que se han venido dando en su entorno urbano, el comercio de bajo impacto en planta baja y oficinas particulares o privadas de bajo impacto es viable y sostenible, resulta impreciso ya que si bien en la zona circundante al predio se encuentran diversos comercios, ello obedece a diversos aspectos.

En primer lugar, a la cercanía que se tiene con vialidades primarias como el Eje 5, que le concede a los predios con frente a la misma una zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, zonificación que fue determinada previa evaluación de su viabilidad previo a la publicación del PPDU-Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, sin que dicha evaluación implique al día de hoy, la expansión de la zonificación hacia predios cercanos.

En segundo lugar, los comercios y oficinas ubicadas en predios aledaños con zonificación Habitacional, puede obedecer a que se abrieron cuando se encontraba permitidos de conformidad con la zonificación HC que le concedía el PDDU-Benito Juárez de 1997, situación que derivó en una problemática vecinal que fue analizada en el Diagnóstico del PPDU-Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, en el apartado 1.22. Evaluación del Programa Delegacional 1997, como se muestra a continuación:

"(...) El Programa Delegacional cuenta con normas de vialidad, que permiten cierta mezcla de usos al interior de la zona. Esta se manifiesta principalmente en los corredores comerciales (Av. Dakota, Av. Pennsylvania, Av. Nueva York y Av. Filadelfia), siendo únicamente la Av. Filadelfia de uso habitacional con oficinas, y el resto habitacional con comercio en 4 niveles (...) existiendo edificios de oficinas en zona habitacional (...) Esta mezcla de usos es uno de los principales reclamos de los vecinos, ya que el establecimiento de oficinas

genera otros usos indirectos (fondas, papelerías, fotocopadoras, talleres de reparación de equipo de oficina y de automóviles, estacionamiento y transporte)(...)".¹

Razón por la cual el PPDU-Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes estableció las siguientes Estrategias Demográficas:

"Prohibir, mediante la normatividad que establece este Programa Parcial el cambio de uso en zonas asignadas como habitacionales".

"Evitar que los comercios y las oficinas se establezcan en zonas no permitidas por el Programa Parcial".

"Controlar los cambios de uso de suelo, principalmente de habitación a comercio u oficinas, a través de la vigilancia de comités vecinales locales"

"Establecer la norma, en la cual se especifique que los actuales negocios de oficinas y/o comercios que operan en zonas netamente habitacionales y, que no cuenten con la licencia de uso de suelo correspondiente, al dejar de funcionar o desocupar el inmueble que ocupan, sea restituido el uso habitacional automáticamente".²

Lo cual motivó la creación de la Norma de Ordenación Particular *"Para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda"*, la cual incentiva la reubicación de oficinas y servicios actualmente ubicados en zonas habitacionales, hacia zonas compatibles con este género, mediante el incremento de niveles adicionales a los autorizados en la zonificación, con lo cual se busca cumplir con la Imagen Objetivo de *"Evitar el desdoblamiento de la zona de estudio, propiciando el arraigo en sus habitantes, mediante la adecuada y oportuna ocupación de los baldíos urbanos y la redensificación de las áreas subutilizadas"*.³ Por lo que el funcionamiento de comercio y oficinas en zonas habitacionales no es desconocido por el PPDU-Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, y más bien se ha buscado erradicar dicha problemática con la implementación de diversos instrumentos.

Y en tercer lugar, puede obedecer a la apertura ilegal de comercio y oficinas; lo cual no justificaría que sea procedente la modificación de la zonificación del predio ubicado en Dakota número 415, sino más bien, que se refuercen los mecanismos de supervisión de la apertura de dichos establecimientos mercantiles por parte de autoridades competentes, a efecto de que se cumplan las disposiciones legales aplicables.

¹ Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes (PPDU-Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes), publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 27 de agosto de 2002, pág. 176.

² PPDU-Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, pág. 189.

³ PPDU-Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, pág. 186

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

Pensar lo contrario sería tanto como validar que el resultado de la falta de supervisión al cumplimiento de la normatividad pueda generar que la conducta infractora se vuelva legal.

Ello no quiere decir que no sea necesario el estudio y análisis de dicha situación, pero la misma tendría que realizarse de manera integral en el polígono de aplicación del PPDU-Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, y no de un predio y su zona circundante, puesto que se privilegiaría el interés privado sobre el público.

5. Por último, el argumento referente a que el mismo programa parcial reconoce a la calle de Dakota como una calle comercial, y que dentro del apartado V. ESTRATEGIAS ECONÓMICAS del Programa se propone consolidar corredores comerciales y de servicios mediante el impulso, la diversificación y la adecuada mezcla de usos del suelo, resulta impreciso ya que si bien en el apartado I. FUNDAMENTACION, MOTIVACION Y DIAGNOSTICO y V. ESTRATEGIA ECONOMICA se menciona a la calle de Dakota como corredor urbano, lo cierto es que dicha vialidad abarca las Colonias Nápoles y Ampliación Nápoles, y en el citado Programa, en el apartado IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL 4.2 Zonificación, se establece que ***“en las colonias del Programa Parcial, tiene prioridad el uso H (habitacional unifamiliar y plurifamiliar), sobre todo en áreas que aún no han sido impactadas por el cambio de uso del suelo, tal es el caso de (...) la parte norte y poniente de las colonias Ampliación Nápoles y Nápoles, las cuales habrá de preservar”***⁴, zona en la que se ubica el predio objeto de la presente iniciativa, además de que ***“Los usos HC se ubican preferentemente en corredores viales y de servicios (Ejes 5 y 6 Sur, Av. de los Insurgentes, Av. Pennsylvania, Av. Nueva York, Av. Filadelfia y la parte norte de la Av. Dakota)”***⁵, donde no se ubica el predio referido.

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

⁴ PPDU-Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, pág. 210

⁵ Idem