

Acuse



PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADOR



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-047-2024

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/056/2024** a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada *INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL USO DE SUELO DEL PREDIO CACAMA 26 DE INDUSTRIAL I/3/40 A HABITACIONAL HC/3/40/B, ASIGNADO POR EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDIA IZTAPALAPA, PUBLICADO EL 02 DE OCTUBRE DE 2008, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL.*

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

Reformar el uso de suelo del Predio ubicado en Cacama 26, Colonia Estrella del Sur antes Santa Isabel Industrial, Alcaldía Iztapalapa de Industrial I/3/40 a Habitacional HC/3/40/B, asignado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 02 de octubre de 2008 a HC/3/40/B, siendo la zona colindante asignada por el mismo Programa, promoviendo el cumplimiento de los derechos y principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Constitución de la Ciudad de México respecto al Derecho a la ciudad y una vivienda en condiciones de asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad y sustentabilidad con infraestructura, equipamiento y servicios, para que 150 familias tengan acceso a la vivienda como espacio de reproducción, social y patrimonio, y como Derechos Humanos, políticos y sociales, evitando la gentrificación contra la población vulnerable de la Ciudad de México y la Alcaldía Iztapalapa.
[...]

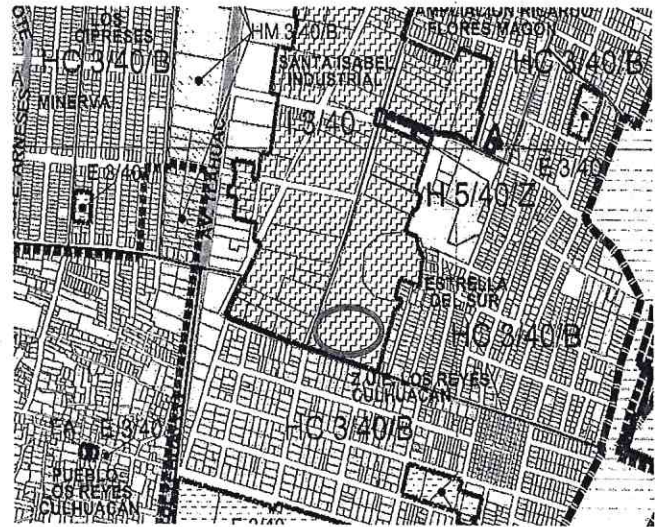
2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Iztapalapa, se constató que el predio ubicado en **Cacama 26, Colonia Estrella del Sur antes Santa Isabel Industrial, Alcaldía Iztapalapa**, se encuentra dentro de un polígono con superficie total de 22,680.0

¹ *Iniciativa Ciudadana, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CACAMA 26, COLONIA ESTRELLA DEL SUR ANTES SANTA ISABEL INDUSTRIAL, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO, P. 2.*

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-047-2024

m2, que tiene una zonificación I/3/40 (Industrial, 3 niveles de construcción, 40% mínimo de área libre).

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	147_195_04	<p>2009 © ciudadmx, saohvi Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	
Dirección			
Calle y Número:	ANT CAMINO A LOS REYES CULHUACAN 218		
Colonia:	ESTRELLA DEL SUR		
Código Postal:	09620		
Superficie del Predio:	22680 m2		
<p>“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.</p>			
Zonificación			
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre
Industria Ver Zona de Uso	3	40	40
	H2 mín. (Vivienda):	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)
	0		40824
			Número de Viviendas Permitidas
			0



3. En primer término, en la iniciativa se refiere que en el predio hay construcciones existentes consistentes en una nave industrial con área para una subestación y área de desperdicio, con superficie del predio de 4,079.71 m²; sin embargo no se hace referencia al estado actual en el que se encuentra; es decir, el tipo de industria, superficie que ocupa y si actualmente se lleva a cabo el aprovechamiento industrial asignado por la zonificación aplicable, datos que resultan necesarios para hacer la valoración de la presente iniciativa de manera integral.

4. Posteriormente, se llevó a cabo el análisis del proyecto presentado consistente en:

“Las 150 viviendas se podrán desarrollar en un proyecto de 3 niveles con 30% de área libre y con un espacio de 46.77 m², y un total de área construida de 7,016.31 m².”²

Total de superficie del predio.	3,941.11 m ²
Menos 600 m ² donados a SACMEX para el pozo.	3,341.11 m ²

² Iniciativa Ciudadana, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CACAMA 26, COLONIA ESTRELLA DEL SUR ANTES SANTA ISABEL INDUSTRIAL, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO, P. 76.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-047-2024

Área restante para vivienda.	3,341.11 m ²
Total de viviendas.	150
Niveles de construcción.	3
Porcentaje de área libre.	30%
Metros cuadrados de las viviendas.	46.77 m ²
Total de área construida.	7,016.31 m ²

De lo anterior fue posible identificar que existen variaciones en cuanto a la zonificación solicitada HC/3/40/B, toda vez que las superficies referidas corresponden a un 30% de área libre, 70% de superficie de desplante y 3 niveles de altura y no a 40% de área libre y 60% de superficie de desplante en 3 niveles de altura como la solicitud lo refiere. Lo anterior se muestra en la siguiente tabla:

Aspecto	Superficie HC 3/40/B	Superficie HC 3/30/B (existen discrepancias)
Superficie total del predio	3,341.11 m ²	3,341.11 m ²
Área libre	1,336.44 m ²	1,002.333
Superficie de desplante	2,004.66 m ²	2,338.777
Superficie máxima de construcción	6,013.99 m ²	7,016.331

5. Por otra parte, se señala que la construcción contará con 150 viviendas con superficie de 46.77 m² cada una; sin embargo, se solicita una densidad baja que de conformidad con la **Norma General de Ordenación número 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales** equivale a la construcción de 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno, en esta misma norma se establece que para calcular el número de viviendas factibles deberá dividirse la superficie del terreno entre el valor de la literal, siendo para el caso en particular 3341.11 m²/100 m². **lo que resultaría únicamente en 33 viviendas, por lo que se están solicitando 117 viviendas adicionales a las permitidas por la zonificación solicitada.**

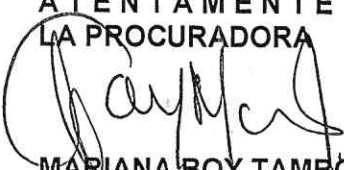


Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-047-2024

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**



MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/BE/OAVL