

Amre

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-050-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE



Me refiero al oficio **CCDMX/IIL/CDIU/0953/2024** a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PLANO E-3 DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA IZTACALCO PUBLICADO EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE AZAFRÁN NÚMERO 490 DE LA COLONIA GRANJAS MÉXICO DE ESA DEMARCACIÓN.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:
*... modificar la zonificación tipo Industrial 3 niveles y 20% de área libre (2.4 veces el área del terreno) por la zonificación "H" correspondiente al uso Habitacional hasta 5 niveles, 20% mínimo de área libre y hasta 260 departamentos con 269 cajones de estacionamiento en semisótano y un índice máximo de construcción de 4.00 veces el área del terreno [...]*¹
2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 046_067_12 con una superficie de 4782 m2 y le es aplicable la zonificación I/3/20 (Industrial, 4 niveles, 20% de área libre).

D
4

[Handwritten signature]

¹ *Iniciativa Ciudadana presentada para el predio ubicado en Azafrán 490 Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, Ciudad de México, pág. 40.*

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-050-2024

Información General Cuenta Catastral: 046_067_12 Dirección: Calle y Número: CALLE AZAFRAN #490 Colonia: GRANJAS MEXICO Código Postal: 08400 Superficie del Predio: 4782 m ²		Ubicación del Predio  <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
<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 L1 Industrial 197 T204 de US2	Niveles: 3	Altura: -	% Área Libre: 20	M2 mín. Vivienda: 0	Densidad: 0	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) 11479	Número de Viviendas Permitidas 0



3. La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) El objetivo particular de la Iniciativa Ciudadana es obtener un uso de suelo acorde a la realidad actual de este sector de Iztacalco, permitiendo insertar el predio de forma más competitiva con las actividades urbanas.

Adicionalmente, se considera que la reactivación con el uso del suelo acorde permitirá generar un proyecto que mejore las condiciones de la zona, que respete los perfiles urbanos y regenere las actividades. (...)"².

"(...) El propio Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente reconoce que la zona de Granjas México ha perdido el atractivo de sus actividades industriales y considera a la colonia como Área con Potencial de Reciclamiento, elemento que la presente propuesta retoma para articular un uso más atractivo y competitivo (...)"³.

4. Del análisis realizado a la iniciativa ciudadana así como a sus anexos, se desprende que, sustancialmente, se trata de la misma propuesta presentada en la iniciativa denominada "Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por la que se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo

² *Ibidem*, pág. 12

³ *Ibidem*, pág. 21

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-050-2024

Urbano de la Delegación Iztacalco, respecto a la zonificación del predio ubicado en Calle Azafrán número 490, Colonia Granjas México, de ésta Ciudad”, la cual se hizo del conocimiento de esta Procuraduría mediante el oficio ALDF/VIL/CG/ST/0832/2018, y sobre la cual ésta Procuraduría emitió opinión a través del oficio PAOT-05-300/100-081-2018, determinándose **DESFAVORABLE**.

Sin embargo, es importante señalar que la presente iniciativa considera una modificación por cuanto hace al número de niveles y viviendas a desarrollar, así como el área libre, tal y como puede verse en el siguiente recuadro:

Año	Viviendas Pretendidas	Niveles permitidos	Área Libre	Cajones de Estacionamiento Pretendidos
2018	269	06	30%	269
2024	260	05	20%	269

De lo anterior se advierte que si bien se propone disminuir un nivel y nueve viviendas respecto al proyecto anterior, lo cierto es que se pretende dejar menos área libre que la propuesta de 2018⁴, por lo que la presente iniciativa **no propone un cambio sustancial**, aunado a que la justificación técnica y desarrollo del proyecto es igual en ambas iniciativas.

5. En este sentido, a efecto de robustecer la opinión referida se realizó un análisis por cuanto hace a los impactos generados por la iniciativa, respecto del número de viviendas pretendidas, obteniendo los siguientes datos:

Para el uso de suelo Habitacional Plurifamiliar:

- De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Calle Azafrán número 490, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, se pretende la ejecución de 260 viviendas⁵.
- Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas⁶, por lo que se obtiene un total de 884 habitantes.

⁴ Respecto a las áreas libres es conveniente señalar que una mayor área superficie de área libre representa beneficios tanto para el proyecto como para el entorno, tales como la captación de agua pluvial y, si cuentan con cubierta vegetal, ayuda a reducir los fenómenos que se producen en zonas urbanas denominados islas de calor.

⁵ Iniciativa Ciudadana “Iniciativa con proyecto de Decreto, por la que se reforma el plano E-3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztacalco”, pág. 40

⁶ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Medellín 202, piso 3, Colonia Roma
Alcaldía Iztacalco, C.P. 06700, Ciudad de México



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-050-2024

3. Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab⁷ y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab⁸.
4. Por lo que para el uso de suelo para vivienda plurifamiliar para 260 viviendas se generarían diariamente 946.76 kg de residuos sólidos y se consumirían 132,600 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional Plurifamiliar	884 habitantes	946.76 kg	132,600 litros

De lo anteriormente señalado se advierte que con la ejecución del proyecto se generará un **impacto significativo por cuanto hace a la generación de residuos y consumo de agua**, sin que de la Iniciativa se desprendan medidas de mitigación sustanciales que permitan mitigar dichos impactos, tomando en cuenta que lo propuesto en la Iniciativa en realidad son requisitos normativos que cualquier proyecto constructivo debe cumplir.

6. Es importante mencionar que tal y como se manifestó en la iniciativa ciudadana de 2018, los promoventes mantienen el argumento de que "(...) *El propio Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente reconoce que la zona de Granjas México ha perdido el atractivo de sus actividades industriales y considera a la colonia como Área con Potencial de Reciclamiento, elemento que la presente propuesta retoma para articular un uso más atractivo y competitivo (...)*", sin embargo es de señalar que la colonia Granjas México es considerada como un Área con Potencial de Desarrollo mas no de Reciclamiento, es decir, áreas en donde pueden desarrollarse proyectos urbanos de impacto apoyados por el programa de fomento económico, pudiendo aplicar la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", instrumento de desarrollo urbano que permite potenciar el número de niveles mas no así el de viviendas, ya que las altas densidades se encuentran restringidas a los corredores urbanos.

⁷ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México, 2022

⁸ Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el 08 de febrero de 2011, pág. 36.

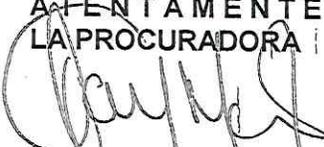
Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-050-2024

7. Finalmente, en el "Texto normativo propuesto" la zonificación pretendida **no contempla la literal de densidad, siendo necesaria para poder determinar el número de viviendas permitidas** en la zonificación H (Habitacional) propuesta, a pesar de que el proyecto pretendido considera que se le autoricen en específico 260 viviendas, como se vino desarrollando a lo largo de la iniciativa, pero en el "Texto normativo propuesto" se debió establecer expresamente dicha propuesta, lo cual no aconteció.

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/MCB

