



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ciudad de México, a 8 de julio de 2022.
PAOT-05-300/100- 074 -2022

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/087/2022**, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto a las **"Iniciativas Ciudadanas con Proyecto de Decreto que modifican el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008. En relación con la Zonificación del predio ubicado en Av. Año de Juárez 213-1A, 213-1B y 213-1C, colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México"**.

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

1. La iniciativa del predio identificado con el número 213-1A, tiene como objetivo:

Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008, para el predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213-1A, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México con uso de suelo H/9/20 dentro de una superficie total del predio de 1,283.36 m².

[...]

Por su parte, la iniciativa del predio identificado con el número 213-1B, tiene como objetivo el siguiente:

Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008, para el predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213-1B, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México con uso de suelo H/9/20/ dentro de una superficie total del predio de 952.80 m².

[...]

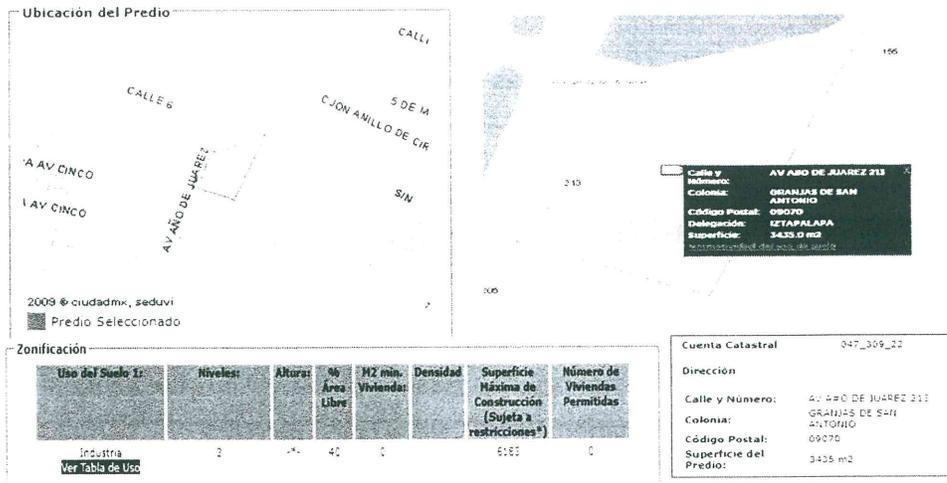
La iniciativa del predio identificado con el número 213-1C, tiene como objetivo:

Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008, para el predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213-1C, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México con uso de suelo H/9/20 dentro de una superficie total del predio de 900.25 m².

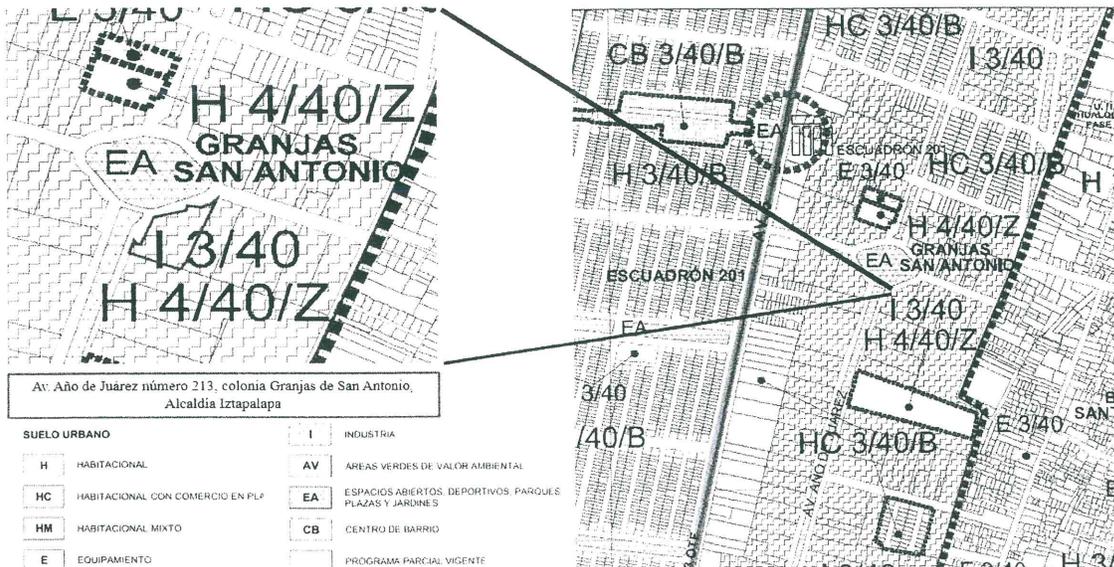
[...]



2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Plano de Divulgación del Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, se identificó que el predio en específico **no se encuentra fraccionado** con los números 213-1A, 213-1B y 213-1C; sino que es considerado en su conjunto e identificado con el número 213 y cuenta con la zonificación **I/3/40** (Industrial, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) con una superficie máxima de construcción de 6,183 m²:



Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI).



Fuente: Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008.



3. La iniciativa pretende obtener el cambio de uso de suelo, justificando que el proyecto arquitectónico a desarrollar atenderá exclusivamente la demanda de vivienda de los trabajadores derechohabientes de los Organismos de Vivienda (ONAVIS), conforme a la “Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda”, prevista en el artículo 47 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. En ese tenor, se basan principalmente en los siguientes puntos:
- Los proyectos “Residencial Rotonda” (213-1A), “Condominio Residencial Floresta” (213-1B) y “Condominio Residencial 201” (213-1C) estarán destinados exclusivamente para los trabajadores derechohabientes de los Organismos de Vivienda (ONAVIS).
 - El predio donde se pretenden ejecutar los proyectos arquitectónicos de vivienda forma parte de la poligonal denominada “Corredor: Escuadrón 201”.

Sin embargo, es necesario precisar que lo referido anteriormente no son las únicas condiciones que sin excepción se deben reunir para efecto de aplicar la referida Norma, sino también algunas otras que señala el propio artículo 47 Bis, como son:

Artículo 47 Bis. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE PRIMERA). Cuando en un predio se pretenda construir únicamente Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y sin excepción se reúnan todas las condiciones previstas en el artículo 47 Quater de esta Ley, y sea exclusivamente para la construcción de vivienda para los trabajadores derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), en predios que se encuentren ubicados al interior de las poligonales denominadas ZONAS establecidas en el Artículo 47 Sexies, Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, se considerará que el predio tiene asignado, con base en su zonificación, un incremento de un nivel adicional en el número de niveles máximos permitidos y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), de conformidad con lo establecido en la Norma General de Ordenación 11.

I. El precio final de venta de la Vivienda para Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda que se construya al interior de las poligonales denominadas ZONAS, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, no superará el monto máximo del crédito básico o tradicional, sin coparticipación con una entidad financiera y sin la utilización de figuras de cofinanciamiento, establecido de conformidad con las reglas de operación de los Organismos Nacionales de Vivienda. Los montos máximos, los plazos y las tasas de interés de los créditos serán los que se determinan de acuerdo a la disponibilidad de recursos que se establecen anualmente en los Programas de Financiamiento de Crédito que aprueban y publican los ONAVIS para los créditos básico o tradicional.



II. Para el cálculo del número de viviendas permitidas para los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en las poligonales denominadas ZONAS, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, sin modificar el área libre mínima, establecida en la zonificación de cada predio, con un incremento de un nivel adicional en el número de niveles máximos permitidos y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), se aplicará lo establecido por la Norma General de Ordenación 1, para calcular el potencial constructivo máximo permitido por la zonificación, que deriva del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo otorgado por la zonificación del predio en cada caso, una vez calculado dicho potencial constructivo máximo y expresado en metros cuadrados (m²), se dividirá entre 70 y el resultado de ese cociente será el número máximo de unidades de viviendas permitidas para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda. Se calcula con la expresión siguiente:

Número máximo de viviendas permitidas = [CUS x superficie del predio] / 70;

III. La Secretaría establecerá en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, aplicando el criterio descrito en la fracción II de este artículo, el número máximo de unidades de viviendas permitidas, en cada caso;

Por su parte, el artículo 47 Quater fracción X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, refiere que para la aplicación de la “Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda”, el predio en el que se pretenda construir las viviendas **deberá tener asignado usos de suelo específicos** por disposición del Programa de Desarrollo Urbano aplicable, precepto que se cita en la parte que interesa para pronta referencia:

Artículo 47 Quater. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE TERCERA). Para aplicar lo dispuesto en los artículos 47 Bis y 47 Ter de esta Ley, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

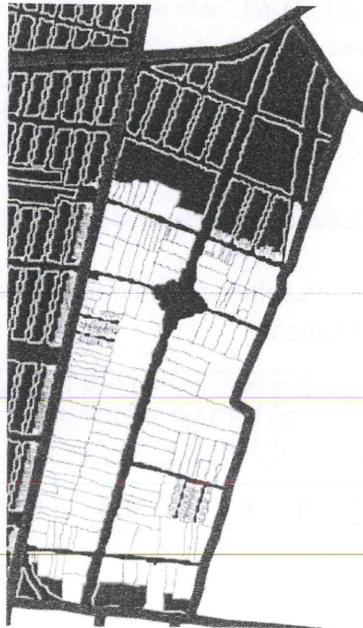
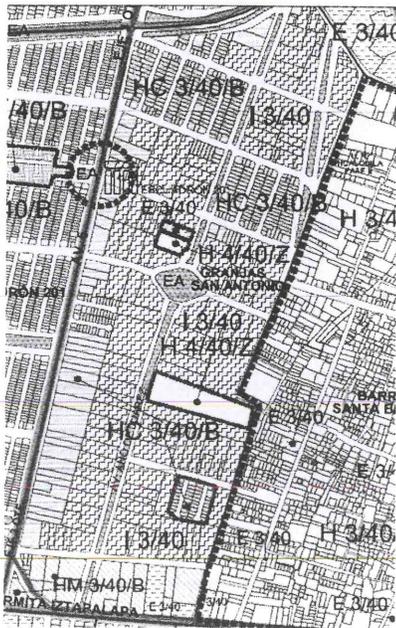
(...)

X. El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deberá tener asignado, por disposición del Programa de Desarrollo Urbano aplicable, cualquiera de los siguientes usos del suelo: **Habitacional (H), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB).**

(...)



Aunado a lo anterior, al ser un mecanismo para impulsar y facilitar la construcción de vivienda cercana, mixta y asequible, estableció ZONAS y CORREDORES que cumplen con alta **conectividad urbana, factibilidad de agua potable, bajos niveles de riesgos naturales** y que han presentado pérdida de población en los últimos años, por lo que resulta incongruente que las iniciativas interpreten la Norma en el cumplimiento de ciertas condiciones siendo omisa en otras más, ya que si bien es cierto el predio materia del presente estudio se encuentra dentro de las “ZONAS” y colindante al “CORREDOR 201” que establece el artículo 47 Sexies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no es causa determinante para considerar que la construcción de vivienda será en beneficio de la población.



Fuente: Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008./ Artículo 47 Sexies. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE QUINTA). Los ámbitos de aplicación para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohábientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano son los establecidos en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohábientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano.

Ahora bien, el artículo 47 Ter de la referida Ley, establece que:

“(...)

Artículo 47 Ter. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE SEGUNDA). Cuando en un predio se pretenda construir únicamente Vivienda para los Trabajadores Derechohábientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y sin excepción se reúnan todas las condiciones previstas en el artículo 47 Quater de esta Ley, y sea exclusivamente para la construcción de vivienda para los trabajadores derechohábientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVI) en predios que se encuentren ubicados al interior de las poligonales denominadas CORREDORES establecidas en el Artículo 47 Sexies, Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohábientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, **se considerará que el predio tiene asignado, con**



base en su zonificación, nueve niveles obligatorios de construcción y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), de conformidad con la Norma General de Ordenación 11.

[...]

*II. Para el cálculo del número de viviendas permitidas para los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en las poligonales denominadas CORREDORES, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, **sin modificar el área libre mínima, establecida en la zonificación de cada predio, con nueve niveles obligatorios y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación)**, se aplicará lo establecido por la Norma General de Ordenación 1, para calcular el potencial constructivo máximo permitido por la zonificación, que deriva del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo otorgado por la zonificación del predio en cada caso, una vez calculado dicho potencial constructivo máximo y expresado en metros cuadrados (m²), se dividirá entre 70 y el resultado de ese cociente será el número máximo de unidades de viviendas permitidas para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda. Se calcula con la expresión siguiente:*

Número máximo de viviendas permitidas = [CUS x superficie del predio] / 70; (...)¹ (El resaltado es propio)

Partiendo de lo anterior, bajo la premisa de la aplicabilidad de la norma y considerando las superficies de los predios referidas en las iniciativas, se tiene lo siguiente:

ZONIFICACION CONFORME A LA NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO							
DOMICILIO DE LOS PREDIOS	ZONIFICACIÓN N ²	SUPERFICIE DEL TERRENO	ÁREA DE DESPLANTE	ÁREA LIBRE	NIVELES	SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION	VIVIENDAS ³
Avenida Año de Juárez No. 213-1A	H/9/40	1,283.36 m ² (100%)	770.02 m ² (60%)	513.34 m ² (40%)	9	6,930.14 m ²	99
Avenida Año de Juárez, No. 213-1B	H/9/40	952.80 m ² (100%)	571.68 m ² (60%)	381.12 m ² (40%)	9	5,145.12 m ²	74
Avenida Año de Juárez, No. 213-1C	H/9/40	900.25 m ² (100%)	540.15 m ² (60%)	360.10 m ² (40%)	9	4,861.35 m ²	69

Del análisis de las iniciativas propuestas, se tiene lo siguiente:

¹ PDDU-Iztapalapa, págs.45, 46 Y 47

² El porcentaje de área libre se retomó de la zonificación aplicable para los predios conforme al PDDU-Iztapalapa vigente (Industria, 40% de área libre)

³ El cálculo del número de viviendas se realizó con base en lo establecido en el artículo 47 Ter fracción II (dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie mínima de vivienda (70 m²).



ZONIFICACION CONFORME A LA INICIATIVA							
DOMICILIO DE LOS PREDIOS	ZONIFICACION	SUPERFICIE DEL TERRENO	ÁREA DE DESPLANTE	ÁREA LIBRE	NIVELES	SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION	VIVIENDAS
Avenida Año de Juárez No. 213-1A	H/9/20	1,283.36 m ² (100%)	1026.69 m ² (80%)	256.67 m ² (20%)	9	9,913.80 m ²	No especifica la Iniciativa
Avenida Año de Juárez, No. 213-1B	H/9/20	952.80 m ² (100%)	762.24 m ² (80%)	190.56 m ² (20%)	9	7,781.75 m ²	No especifica la Iniciativa
Avenida Año de Juárez, No. 213-1C	H/9/20	900.25 m ² (100%)	720.20 m ² (80%)	180.05 m ² (20%)	9	7,323.24 m ²	No especifica la Iniciativa
GRAN TOTAL	-	3136.41 m² (100%)	2,509.13 m² (80%)	627.28 m² (20%)	-	25,018.79 m²	-

Y de una revisión a las memorias descriptivas y planos arquitectónicos de los proyectos constructivos, se observa lo siguiente:

ZONIFICACION CONFORME A LOS PLANOS Y MEMORIAS DESCRIPTIVAS DE LOS PROYECTOS CONSTRUCTIVOS							
DOMICILIO DE LOS PREDIOS	ZONIFICACION	SUPERFICIE DEL TERRENO	ÁREA DE DESPLANTE	ÁREA LIBRE	NIVELES	SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION	VIVIENDAS
Avenida Año de Juárez No. 213-1A	H/9/35.70	1,283.36 m ² (100%)	825.12 m ² (64.30%)	458.24 m ² (35.70%)	9	7,426.08 m ²	114
Avenida Año de Juárez, No. 213-1B	H/9/28.85	952.80 m ² (100%)	677.95 m ² (71.15%)	274.85 m ² (28.85%)	9	5,928.15 m ²	92
Avenida Año de Juárez, No. 213-1C	H/9/29.08	900.25 m ² (100%)	638.46 m ² (70.92%)	261.79 m ² (29.08%)	9	5,572.74 m ²	84
GRAN TOTAL	-	3136.41 m² (100%)	2141.53 m² (68.28%)	994.88 m² (31.72%)	-	18,926.97 m²	290

De lo anterior se advierte que los proyectos pretendidos en la iniciativa proporcionan menor área libre (de un 40% a un 20%), lo que ocasiona que exceda la superficie de desplante (de 1,881.85 m² a 2,509.13 m²),



superficie máxima de construcción (de 16,936.61 m² a 25,018.79 m²) y el número de viviendas del proyecto integral (de 242 a 290); aunado a que la Norma que se pretende aplicar establece que **la superficie mínima que deberán tener las viviendas es de 70 m², no obstante, los proyectos ejecutivos contemplan superficies menores (35.60 m²), lo cual les permite la construcción de un mayor número de viviendas.**

4. Los argumentos utilizados en las iniciativas para justificar la modificación al uso del suelo, son inexactos y contrarios a la realidad y a la Imagen Objetivo de la Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 02 de octubre de 2008 (PDDU-Iztapalapa), por los siguientes razonamientos:

En primer término, la Imagen Objetivo del PDDU-Iztapalapa propone dentro de sus objetivos lograr un equilibrio urbano, mejorar la calidad de vida de la población mediante la planeación del desarrollo urbano sustentable atendiendo de manera congruente las condiciones físicas y demográficas del territorio, revertir la tendencia de degradación ambiental y garantizar la sustentabilidad de la ciudad a través de la conservación, restauración y manejo de los recursos naturales como el agua, suelo y subsuelo. Lo anterior tomando en consideración las políticas de control poblacional definidas por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, así como las restricciones que imponen los riesgos geológicos y la problemática hidráulica que presenta la Delegación (ahora Alcaldía), en el suministro de agua potable, por lo que la conformación física predominante se dará en un contexto horizontal.

De ahí que las Estrategias de Desarrollo Urbano del PDDU-Iztapalapa tengan como objetivos generales, entre otros, atender de manera congruente las condiciones físicas y demográficas del territorio; aprovechar de modo racional los recursos disponibles y llevar a cabo la ordenación del territorio en forma compatible con el medio ambiente, a través de la participación responsable de la ciudadanía, mientras que en sus objetivos particulares, se encuentran, entre otros, el alojar el crecimiento poblacional esperado, instrumentando políticas de desarrollo y mejoramiento urbano que aprovechen la infraestructura existente. De igual manera, el Programa en comento busca vincular la producción de vivienda con sus objetivos para contribuir a frenar la expansión urbana, considerando la vulnerabilidad del territorio delegacional a la vez que se optimizan el uso de suelo de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existentes, por lo que, si bien no se prohíbe la construcción de vivienda en la Alcaldía, lo cierto es que la magnitud de los proyectos pretendidos no son armónicos con la imagen urbana y estrategias del desarrollo urbano establecidos por el PDDU-Iztapalapa.

5. Ahora bien, las iniciativas establecen dentro de su argumentación, que “... la colonia Granjas de San Antonio, es un área con el potencial para llevar a cabo desarrollos verticales, ya que se encuentra al margen de la problemática de riesgo y de la problemática hidráulica, por lo que cuenta con la aptitud de atender las necesidades de alojamiento de la población mencionada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa...”, lo cual resulta contrario a lo indicado por el propio PDDU-Iztapalapa, pues en su apartado 1.2.12 Riesgos y Vulnerabilidad, Presencia de cavidades, señala que la colonia Granjas de San Antonio, en donde se encuentra el predio objeto de las iniciativas, se localizan cavidades naturales en terrenos basálticos que podrían poner en condición de riesgo a las viviendas e infraestructura que se desplante sobre éstas, por lo que es recomendable la realización de estudios de prospección de cavidades, de manera conjunta a los



estudios de mecánica de suelos.⁴ De igual forma, en el apartado “Hidro-metereológicos” se señala a dicha colonia como una de las zonas con más problemas de encharcamientos.⁵

6. Por lo que respecta al tema de suministro de agua, el PDDU-Iztapalapa en su apartado 1.3 Pronóstico, establece que existe la difícil tarea de abastecer la demanda de agua potable, el acelerado ritmo de los hundimientos y el aumento del número de grietas o fisuras superficiales que se presentan cada año en algunas zonas, provocadas por la explotación de los mantos acuíferos, hace necesario pensar en la incorporación de otras fuentes externas de abastecimiento, que refuercen la dotación de agua que demandan los habitantes de la ciudad.

Aunado a que con el futuro crecimiento de los desarrollos inmobiliarios será necesario que esta fuente alterna proporcione el suministro necesario para la dotación de agua potable en el Valle de México, específicamente en la zona oriente, donde se localiza la Alcaldía Iztapalapa, la cual sufre de carencias de abastecimiento de agua ante las bajas presiones.

Por otro lado, el Programa Estratégico para Garantizar el Derecho al Agua 2020-2024, tiene como objetivos centrales que toda la población cuente con suministro de agua suficiente todos los días, aunque no sea con suministro continuo, así como reducir el abastecimiento a la Ciudad de México en 2 m³/s con la finalidad de suspender la operación de 50 pozos, en las zonas con mayor afectación por hundimientos y mala calidad del agua.⁶

En este sentido, se pretende llevar a cabo la mejora de la calidad de agua con trabajos de rehabilitación de las plantas potabilizadoras, con proyección de los trabajos a realizarse en los años 2020 a 2024, siendo una de las plantas potabilizadoras la ubicada en la colonia Granjas San Antonio.⁷ Por lo que autorizar un proyecto de esta naturaleza, pondría en riesgo la posibilidad de garantizar el derecho al agua de los habitantes del inmueble y de la zona en general.

7. La Alcaldía Iztapalapa es la demarcación más poblada de la Ciudad de México (1,835,486 personas), representando una quinta parte de la población de la ciudad⁸, lo que ha generado diversos problemas por la acelerada e indiscriminada ocupación urbana, agotando prácticamente su reserva de suelo urbanizable, lo que ha propiciado el establecimiento de usos de suelo que en su mezcla con el entorno resultan incompatibles. Es el caso de industrias con actividades de riesgo en zonas netamente habitacionales,⁹ lo que a contrario sensu, en el caso que nos ocupa, se propone uso habitacional en una zona completamente

4 PDDU-Iztapalapa, pág. 51

5 PDDU-Iztapalapa, pág. 52

6 Programa Estratégico para Garantizar el Derecho al Agua 2020-2024, <https://www.sacmex.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Proyectos/programa-estrategico-2020-2024.pdf>, pág. 2

7 *Ibidem*, pág. 20

8 Reporte Iztapalapa 2021, Enfoque de la gobernanza de la seguridad en los entornos urbanos para ciudades seguras, inclusivas y resilientes, https://www.unodc.org/documents/Urban-security/210521_EGSU_Iztapalapa_Espanol.pdf pag.24, consultado el 30 de junio de 2022.

9 PDDU-Iztapalapa, pág. 25



industrial y cuya zonificación predominante es **I/3/40** (Industria, 3 Niveles Máximos de Construcción, 40% mínimo de área libre).

De la consulta realizada por personal adscrito a esta Procuraduría a la página electrónica de internet Google Maps (<https://www.google.com.mx/maps/preview>), se desprende que las industrias más cercanas en un radio de 500 m son: Fábrica “Potencia Industrial S.A de C.V.”; Fábrica de remolques “CODESI”; Servicio de imprenta comercial “Grupo Fogra S.A de C.V.”; Fábrica de ropa para dama; Fábrica de plásticos “Grupo Plástico S.A de C.V.”; Fábrica de jabones “Blanqueadora Mexicana S.A. de C.V.”; Fábrica de molduras y placas “Navi Empaques S.A de C.V.”; y Proyectos hospitalarios de gases medicinales “Manufacturera Alear S.A de C.V.”.

Sobre este tema, es importante señalar que las zonificaciones más próximas con uso de suelo habitacional, tienen la nomenclatura **H/4/40/Z** (Habitacional, 4 Niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Z); así como el uso habitacional con comercio, tiene la nomenclatura **HC/3/40/B** (Habitacional con comercio en planta Baja, 3 Niveles máximos de Construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Baja: una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno).

Lo anterior resulta importante, porque las iniciativas ciudadanas pretenden una zonificación **H/9/20** (Habitacional, 9 Niveles Máximos de Construcción, 20% mínimo de área libre) lo cual no resulta congruente con los niveles permitidos para usos habitacionales ni acorde al porcentaje mínimo de área libre. Un proyecto de esta naturaleza no sería armónico con la imagen urbana de la zona.

8. Por otra parte, del análisis realizado a las documentales presentadas junto con las iniciativas, se desprenden inconsistencias en las superficies de los predios. Así, en el Instrumento Público número 223,893, el cual contiene la compra-venta de los predios (fracciones de terrenos objeto de la iniciativa) se advierte que la fracción A del terreno cuenta con una superficie de 1,283.36 m², la fracción B del terreno cuenta con una superficie de 952.80 m² y la fracción C del terreno cuenta con una superficie de 900.25 m², cada uno identificado con una cuenta catastral diferente, y en su conjunto suman una superficie de 3,136.41 m².¹⁰

Ahora bien, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, folios 37869-151GEJO21D, 37865-151GEJO21D y 15906-151GEJO21D de fechas de expedición, 26 de marzo y 05 de julio de 2021, fueron expedidos para Av. Año de Juárez número 213 (sin fracciones), para distintas superficies de predio que además son mayores a las referidas en el Instrumento Público número 223,893.

En este sentido, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se identifica un solo predio, bajo el número 213 de Avenida Año de Juárez, con una sola cuenta catastral y una superficie de 3,435 m².

Lo anterior resulta relevante, no solo para el cálculo del área libre y superficie máxima de construcción permitida, sino que además trasciende en la evaluación de los impactos urbano-ambientales que genere el proyecto constructivo.

¹⁰ Instrumento Público número 223,893, págs. 48, 49 y 50.



Y es que resulta que cuando un proyecto constructivo se ejecuta en etapas y en predios distintos (sea porque se relotificaron o subdividieron), la evaluación se realiza por etapa y/o predio, es decir, no existe una evaluación integral del proyecto constructivo, lo que imposibilita que las medidas de integración urbanas y las medidas de mitigación en materia ambiental que impongan la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, en el ámbito de sus atribuciones, sean suficientes más aún, cuando, en la mayoría de los casos, la subdivisión de los predios y proyectos otorga la posibilidad al desarrollador de ubicarse en algunos de los supuestos de excepción que le permite evitar dicha evaluación y, con ello, generar un impacto negativo en la zona vecina puesto que al no ser evaluado no se obliga a realizar las mejoras necesarias para que el derecho a la ciudad de los vecinos no sea afectado.

Por otra parte, debe considerarse que el incorporar desarrollos habitacionales que colindan con zonas industriales, dan origen a diversas denuncias en materia ambiental, por ruido, emisiones a la atmosfera, animales, residuos sólidos y agua, las cuales causan afectaciones de manera directa e indirecta a los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente sano para su desarrollo y bienestar.

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

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/BE/OAVL/MCB/TLGC

