S-34/SEDUVI/ 0739 /2019

Ciudad de México, a 25 de julio de 2019

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
08 AGO. 2019
10:38

Asunto: Se remite Opinión Técnica.

DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA
P R E S E N T E

Me refiero a su oficio número **MDSPOPA/CSP/4180/2019** de fecha 13 de mayo de 2019, por medio del cual remite copia del oficio número **CCDMX/CDIUyV/0394/2019** de fecha 02 de mayo de 2019, por el que el Dip. Fernando José Aboitiz Saro, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, solicita se emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana: ***"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 DEL DISTRITO FEDERAL Y REIMPRESO EL 15 DE FEBRERO DE 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO; RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA RÍO CAZONES NO. 96, COLONIA PASEOS DE CHURUBUSCO, ALCALDÍA IZTAPALAPA."***

Al respecto, la solicitud presentada por el Ciudadano **José Luis Rizo Velázquez**, en su carácter de propietario del predio ubicado en la **Avenida Río Cazones No. 96, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa**, plantea la modificación del uso del suelo actual para que se reforme el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado el 02 de octubre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reimpreso el 15 de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, para modificar la zonificación actual de H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad "MB" (Muy Baja), una vivienda cada 200.00 m^2 de la superficie de terreno), para ocupar con uso comercial toda el inmueble, incrementando la altura e intensidad de construcción permitidas, dejando 3.07 m^2 de área libre que representa el 1.6% de la superficie total de terreno (191.71 m^2), para quedar de la siguiente forma:

"Planta Sótano:	***Bodega de productos perecederos y no perecederos, con una superficie de 188.64 m^2.***
1er Nivel (Planta Baja):	***Taquería con venta de cerveza, con una superficie de 188.64 m^2.***
2° Nivel:	***Restaurante con venta de vinos y licores sólo con alimentos, con una superficie de 206.03 m^2.***
3er Nivel:	***Cafetería con venta de vinos de mesa, con una superficie de 203.03 m^2.***
4° Nivel:	***Terraza de eventos múltiples, con una superficie de 201.83 m^2.***

Con una superficie de construcción de 799.53 m^2 en 4 niveles sobre nivel de banqueta y una superficie de construcción de 188.64 m^2 bajo nivel de banqueta, dando una superficie total de construcción de 988.17 m^2 S.N.B. y B.N.B., con una superficie de desplante de 188.64 m^2, proporcionando 3.07 m^2 de área libre, utilizada como cubo de iluminación, y 29 cajones de estacionamiento, ubicados en la Plaza-Tezontle y en el predio ubicado en Río Acaponeta No. 70, localizados al frente y al lado del predio, que cuenta con una superficie total de terreno de 191.71 m^2."

En este contexto, y al amparo de los Artículos 35 al 42 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su última reforma que fue publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 05 de mayo de 2017, que prevé un procedimiento que, junto con lo establecido en el Artículo 122 Constitucional,

Av. Insurgentes Sur Nº 235 piso 14 Col. Roma Norte
Alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06700 Ciudad de México
Tel. 51302100 ext. 2139

hacen posible que las autoridades administrativas **atiendan** las solicitudes de modificación presentadas por particulares, y **evalúen** si tales solicitudes formuladas en términos de un Decreto que reforma al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, sea presentado ante el H. Congreso de la Ciudad de México, para su eventual aprobación.

En razón de lo anterior, y atendiendo la petición, me permito comunicarle que el personal técnico adscrito a la Coordinación General de Desarrollo Urbano, procedió a revisar y analizar las documentales anexas; así como la congruencia de su integración en el entorno inmediato y la justificación de su inserción en las directrices generales de planeación y desarrollo urbano, dentro del marco normativo vigente.

Para el caso que nos ocupa, el predio en comento de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008 y reimpreso el 15 de febrero de 2018, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, lo ubica dentro de la Colonia Paseos de Churubusco, asignándole una zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, altura 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad "MB" (Muy Baja), una vivienda cada 200.00 m^2 de superficie de terreno). Cuenta también con el beneficio de la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Comercio Básico en planta baja en una área máxima de 40.00 m^2 por lote.

El predio se localiza dentro de una Colonia con uso eminentemente habitacional unifamiliar y plurifamiliar, que cuenta con los servicios de infraestructura básica. El proyecto se ubica en la esquina que forman la Av. Río Cazones y Av. Río de la Antigua, las cuales desembocan en la Avenida Canal de Tezontle y el Canal Río Churubusco, vialidades con intenso flujo vehicular, se localiza cerca de un acceso a la Plaza Comercial Parque Tezontle y del acceso vehicular de un conjunto plurifamiliar, y una parada de transporte colectivo.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, señala en el capítulo III Estrategia de Desarrollo lo siguiente:

"Objetivos Generales

• ***Implementar acciones para 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 desigualdades sociales****.*

...

Objetivos Particulares

...

• *Alojar el crecimiento poblacional esperado, instrumentando políticas de desarrollo y mejoramiento urbano que aprovechen la infraestructura existente.*

• *Identificar y* ***consolidar una estructura urbana Delegacional*** *basándose en la definición de un Centro Urbano, Subcentros, Centros de Barrio y Corredores Urbanos, con base en las disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003; además con los Proyectos Ordenadores y Estratégicos; y los Corredores de Integración y Desarrollo.*

• *Conservación y mantenimiento de la fisonomía urbana y del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural reconociendo los valores culturales en materia del patrimonio tangible e intangible existente, a través de instrumentos de difusión, vigilancia y coordinación entre autoridades locales, federales, vecinos y visitantes..."*

Av. Insurgentes Sur Nº 235, piso 14, Col. Roma Norte,
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139

CDMX INNOVADORA Y DE DERECHOS

Considerando lo anterior, y revisada la documentación que se anexó al oficio de petición y al contexto urbano de la zona, se concluye que la **Colonia Paseos de Churubusco** cuenta con la infraestructura y servicios que brindan atención a los habitantes de esta colonia, cuya característica es eminentemente habitacional, y que los usos del suelo pretendidos romperían la armonía de los usos existentes en la zona, ya que se trata de giros de impacto vecinal, no sólo por la venta de bebidas alcohólicas sino por su horario de servicio, que junto con la afluencia de personas y vehículos al inmueble generaría impactos negativos a las vialidades, ya que las avenidas y calles cercanas son ocupadas temporalmente por vehículos de personas que acuden a la plaza comercial, lo que ha ocasionado problemas de accesibilidad a las viviendas. Además de que la Av. Río de la Antigua forma parte de la red de transporte colectivo y una de sus paradas se localiza a escasos metros del predio, lo que potencializa el riesgo de sufrir accidentes a las personas que abordan las unidades como a los peatones que circulan por estas vías, por lo angosto de las banquetas ya que son ocupadas por jardines y postes de luz.

Dado con el uso habitacional que le otorga al predio el Programa Delegacional, basado en el principio de un nuevo orden urbano, bajo el marco de un desarrollo sustentable, particularmente en suelo urbano, donde se pretende dar el impulso al uso del suelo de manera óptima y congruente, tomando en cuenta las características actuales de la zona, se considera que el proyecto de **Iniciativa Ciudadana** presentado, **no cumple** con las normatividad para ser integrado en la zona, motivo por el cual esta Secretaría emite **opinión en sentido desfavorable** para el caso de interés.

El presente se fundamenta en los Artículos 8 Constitucional; 30, 31, 32, 33, 37 y 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 153 fracciones XXII y XXXIV del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42 Bis, 42 Ter y 42 Cuater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRA. ILEANA VILLALOBOS ESTRADA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

C.c.c.e.p. Dr. Eduardo Juárez Aguirre.- Coordinador General de Desarrollo Urbano.
D.A.H. Rafael Gregorio Gómez Cruz - Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
D.A.H. Margarita Reyes Chávez.- Subdirectora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
C. Mario Alberto Rodríguez Jerónimo.- J.U.D. de Transferencia de Potencialidades.
Para descargo de la O.T. CGDU 1851/2019, Oficio4180/2019
IVE/EJA/RGGC/MRCh

Av. Insurgentes Sur Nº 235 piso 14 Col. Roma Norte.
Alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06700 Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139