

Ciudad de México a 26 de julio del 2021

INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO EN AVENIDA AÑO DE JUÁREZ NO. 213-1A, COLONIA GRANJAS DE SAN ANTONIO, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO

DIPUTADA ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
I LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Jesús Ernesto Morales Longoria haciendo uso de mi facultad y mi derecho de presentar iniciativas de decreto ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE DEROGA 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 DEL 2008. EN RELACIÓN CON LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN AV. AÑO DE JUÁREZ 213-1A, COL. GRANJAS DE SAN ANTONIO, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO

Dicho lo anterior, y con la seguridad y compromiso de cumplir estrictamente con la normatividad aplicable a nuestro proyecto, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo y mi agradecimiento por la atención y respuesta que se sirva brindar al presente.

ATENTAMENTE

JESÚS ERNESTO MORALES LONGORIA  
Representante Legal de "INMOBILIARIA DEBYT", S.A. de C.V.,  
propietaria del proyecto denominado "Residencial Rotonda"

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
|         | PRESIDENCIA DE LA<br>MESA DIRECTIVA |
|         | 27 JUL. 2021                        |
| Recibió | Ricardo D.                          |
| Hora:   | 13:09                               |

Ciudad de México a 26 de julio del 2021

DIPUTADA ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
I LEGISLATURA

PRESENTE

Yo, C. Jesús Ernesto Morales Longoria, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones Av. Insurgentes Centro, no. 51, Despacho 203, Col. San Rafael, C.P. 06370, Alc. Cuauhtémoc, por este conducto me permito presentar ante usted la documentación relacionada con la INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA" con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213-1A, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa. Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar los siguientes documentos:

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1. ESC. PÚB. NO. 223, 693
- 1.2. PODER GENERAL. NO. 195, 309
- 1.3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital No. Folio. 15906-151GEJO21D
- 1.4. Copia certificada del INE por notario del C. Jesús Ernesto Morales Longoria
- 1.5. Acuse Ingreso CANO con folio 1440

- 1.6. ACUSE Ingreso corrección lamina alineamiento 213-1A

ANEXO GRÁFICO

- 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 3.1. Memoria Descriptiva Proyecto Residencial Rotonda, Av. Año de Juárez 213-1A
- 3.2. Planos del Proyecto Arquitectónico (09 planos)

Los documentos antes mencionados se entregan en copia, a excepción de la copia certificado ante el notario del C. Jesús Ernesto Morales Longoria.

Dicho lo anterior, y con la seguridad y compromiso de cumplir estrictamente con la normatividad aplicable a nuestro proyecto, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo y mi agradecimiento por la atención y respuesta que se sirva brindar al presente.

ATENTAMENTE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a horizontal line with two vertical strokes extending upwards from it, one on the left and one on the right.

JESÚS ERNESTO MORALES LONGORIA

Representante Legal de "INMOBILIARIA DEBYT", S.A. de C.V.,  
propietaria del proyecto denominado "Residencial Rotonda"

# INICIATIVA DE DECRETO

Por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa" para Cambio de uso de Suelo

Avenida Año de Juárez, No. 213-A, Col. Granjas San Antonio, Alcaldía Iztapalapa.  
Ciudad de México, C.P. 09070

**Contenido**

|  |    |
|--|----|
| I. Denominación del decreto propuesto;.....  | 7  |
| II. Objetivo del decreto propuesto;.....   | 7  |
| III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;.....   | 8  |
| IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;.....   | 9  |
| V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;.....  | 9  |
| I. Factor económico.....   | 9  |
| II. Factor Vivienda.....   | 10 |
| III. Factor ambiental.....   | 13 |
| IV. Factor social.....   | 14 |
| V. Infraestructura urbana.....   | 15 |
| VI. Factor de riesgo.....  | 17 |
| VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;.....   | 18 |
| VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;.....  | 19 |
| VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción;..... | 21 |
| IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya.....   | 35 |
| X. Lugar, fecha, nombre y rubrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;.....  | 36 |
| XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y.....   | 37 |

**Iniciativa de Decreto**

**Año de Juárez No. 213-A**

XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjunarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.<sup>37</sup>

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with several horizontal strokes crossing it, located on the right side of the page.

**Iniciativa de Decreto**

**Año de Juárez No. 213-A**

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN IZTAPALPA PARA CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO AVENIDA AÑO DE JUÁREZ NO. 213-A, COLONIA GRANJAS DE SAN ANTONIO, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO.

DTDA. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe la presente C. Jesús Ernesto Morales Longoria haciendo facultad de mi derecho iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México la:

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE DEROGA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN IZTAPALPA, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 02 DE OCTUBRE DEL 2008. EN RELACIÓN CON LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN AV. AÑO DE JUÁREZ 213-1A, COL. GRANJAS DE SAN ANTONIO, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO.

En relación con lo anterior, se presenta la Iniciativa de Decreto en virtud de lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

### Antecedentes

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16, Apartado C. Regulación del suelo, inciso 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, menciona que *"Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado"* (Asamblea Constituyente, 2016, pág. 34) así también dentro del inciso 6, menciona que *"El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad"* (Asamblea Constituyente, 2016), que al no contar con una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la presente iniciativa de decreto se ha guiado por el procedimiento establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 22 de marzo de 2018.

En este sentido, conforme al Artículo 34 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal *"Las necesidades de reforma, adición, modificación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley"* (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2018)

Por su parte, el Artículo 34 Bis de dicha ley, establece *"El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o modificaciones a los mismos, corresponde:*

- I. Al jefe de Gobierno;*
- II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y*
- III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establece esta Ley"* (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2018)

En tanto, el Artículo 35 refiere sobre *"Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:*

- I. Denominación del Decreto propuesto;*
- II. Objetivo del Decreto propuesto;*

## **Iniciativa de Decreto**

### **Año de Juárez No. 213-A**

- III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;*
- IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;*
- V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;*
- VI. Datos que motivan la iniciativa de los decretos, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;*
- VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;*
- VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo deberán incluir a las normas de uso de suelo, porcentaje de área libre niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción;*
- IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:*
- a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa.*
  - b) Deberá incluir artículos transitorios, y*
  - c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;*
- X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;*
- XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y*
- XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretende que aplique el texto normativo propuesto"*

En este sentido, la presente iniciativa se apega a lo anterior para su diseño, respetando los requisitos y el orden dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Por último, se hace mención sobre el pleno conocimiento del procedimiento para la revisión, aprobación y/o modificación de la iniciativa de decreto que verse sobre el texto de un

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

Programa, esto, bajo lo establecido en el Artículo 38, 39, 40, 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La propiedad objeto de iniciativa de decreto se encuentra ubicada en Av. Año de Juárez 213-1A, Col. Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, con escritura número 223, 893 de fecha 31 de marzo del 2014, a favor de Inmobiliaria Debyt, S.A de C.V. ante el licenciado Cecilio González Márquez, titular de la notaría pública número 151 de la Ciudad de México. Quien suscribe el C. Jesús Ernesto Morales Longoria en calidad de representante legal otorgado por "Inmobiliaria Debyt", Sociedad Anónima, Inmobiliaria Debyt, S.A. de C.V., de acuerdo en lo establecido en la escritura número 19, 539 de fecha 06 de enero del 2017 ante el licenciado Cecilio González Márquez, titular de la notaría pública número 151 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

Para mayor referencia observar dentro del Anexo Documentos la escritura pública número 223, 823 (con nombre *1.1. ESC. PÚBL. NO. 223, 893*) y poder general número 195, 309 (con nombre *1.2. PODER GENERAL NO. 195, 309*).

#### I. Denominación del decreto propuesto:

Iniciativa ciudadana: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA" PUBLICADO EL 02 DE OCTUBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. AÑO DE JUÁREZ NO. 213-1A, COLONIA GRANJAS DE SAN ANTONIO, ALCALDÍA IZTAPALAPA PARA PERMITIR EL USO DE "HABITACIONAL PLURIFAMILIAR" EN UNA ALTURA MÁXIMA DE 9 NIVELES, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 9,913.80 m<sup>2</sup>, DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN"

#### II. Objetivo del decreto propuesto:

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 m<sup>2</sup>.

En consecuencia, se contribuirá a aumentar la oferta de vivienda cercana, mixta y asequible, y así disminuir los costos. Este proyecto beneficia también la imagen y renovación de la Alcaldía Iztapalapa, de manera más puntual para la colonia Granjas de San Antonio, cuyas viviendas comienzan a presentar deterioro, logrando además disminuir los largos y costosos trayectos diarios entre la casa y el empleo o los equipamientos, así como menor generación de emisiones contaminantes, más seguridad, entre otros aspectos positivos de la vida urbana.

**III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;**

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc tiene una zonificación distribuida dentro de los siguientes usos de suelo: Habitacional, Habitacional con Oficinas, Habitacional con Comercio en Planta Baja, Habitacional Mixto, Centro de Barrio, Industrial, Equipamiento, Espacios Abiertos, Áreas Verdes, en la cual el uso Habitacional ocupa el 12% de la superficie total del territorio de la demarcación.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano menciona que derivado del proceso de abandono de las áreas centrales y de expansión hacia la periferia, aunado a la disponibilidad de reservas territoriales y el valor del suelo, inciden en las modalidades en que la población accede a los espacios donde habita y lleva a cabo sus labores, lo que ha dado como resultado una ciudad altamente segregada y polarizada. Asimismo, se reconoce que existe la necesidad de satisfacer la demanda de suelo urbano para alojar las viviendas demandadas por la población adicional al 2025.

En este sentido, se hace hincapié en la necesidad de incluir acciones de mejoramiento, densificación y vivienda nueva en áreas adecuadas. Atendiendo a esta necesidad, se identifica el potencial de la colonia Granjas de San Antonio para albergar vivienda nueva, esta premisa se respalda ante la "Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda" contenida en el artículo 47 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cual identifica a la colonia Granjas de San Antonio como uno de los corredores que cumplen con alta conectividad urbana, factibilidad de agua potable, bajos niveles de riesgos naturales y que han presentado pérdida de población de los últimos años.

Aunado a lo anterior, 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.

En este sentido, se propone modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa permitiendo el uso: "Habitacional Plurifamiliar" dentro de la zonificación H/9/20 en el predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213-1A, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México.

De esta manera, se permitirá conciliar las estrategias de desarrollo urbano indicadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, permitiendo el uso habitacional en zonas con potencial para fomentar la vivienda conectada y cercana a las fuentes de trabajo, a los servicios y a los sistemas de transporte público estructurado.

**IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;**

La presente iniciativa propone modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, aprobado por el H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008.

De acuerdo con la Normatividad de Uso de Suelo, el predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213-1A, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa cuenta con una zonificación de I/3/40 (Industria, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de superficie de área libre).

Por lo anterior, se solicita permitir el uso de suelo Habitacional, en una zonificación de H/9/20 dentro de los 1,283.36 m<sup>2</sup> de superficie de predio.

Con el propósito de atender la demanda de vivienda cercana, mixta y asequible, y así disminuir los costos. Logrando además disminuir los largos y costosos trayectos diarios entre la casa y el empleo o los equipamientos.

**V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;**

**i. Factor económico**

Dentro del capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.3. Aspectos Demográficos y Socioeconómicos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa menciona que, de acuerdo con el censo económico de 1999, la dinámica económica de la Alcaldía se concentra en tres actividades: la actividad comercial (59.3%), servicios (30.1%) y la industria manufacturera (10.5%).

Según datos de la Oficina Virtual de Información Económica de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México, con base en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades (DENUE) del año 2018, la Alcaldía Iztapalapa concentra 66,082 unidades económicas, 10,586 más desde el año 1999 hasta el año 2018, que en relación con las actividades predominantes, en el último censo la actividad de servicios disminuyó en un 4.93% representando un 25.17% de las unidades económicas de Iztapalapa. Es importante mencionar que hubo un incremento en la actividad comercial aumentando en un 4.30% concentrando un 65.65% del total de las unidades económicas, y por último, es de resaltar que la industria manufacturera presentó un incremento del 0.65% del año 1999 al 2018, representando el 11.18% del total de unidades económicas.

Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la tabla que lleva por nombre: Tabla 1. *Total de Unidades Económicas Registradas en la Alcaldía Iztapalapa.*



## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

De acuerdo con los datos del Censo del año 2010 y 2020 la población con educación posbásica tuvo un incremento del 20.37%, la cual en el 2010 estaba conformada por 591,562 personas y que para el año 2020 ya se estimaban 742,921 personas. Se hace mención que más de la mitad de la población trabajadora ocupada se desplaza a la zona centro y norte de la zona metropolitana para satisfacer sus necesidades de empleo, siendo el sector de servicios el que más demanda esta población y que en función del incremento de la población con educación posbásica será mayor la demanda y desplazamientos. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la tabla que lleva por nombre: Tabla 2. *Población con Educación Posbásica en la Alcaldía Iztapalapa* y Tabla 3. *Población con Educación Posbásica en la CDMX*)

El proyecto de vivienda "Residencial Rotonda" estará destinado exclusivamente para los trabajadores derechohabientes de los Organismos de Vivienda (ONAVIS) en función del Art. 47 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se establece la "Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda". Siguiendo esta Norma el proyecto contará con una planta baja activa al tener comercio y servicios locales cuya superficie mínima será del 8% al ser un predio mayor de 1,000m<sup>2</sup>, en este sentido, el proyecto contempla 107.80 m<sup>2</sup> de área comercial, superando la superficie mínima necesaria; de esta forma se impulsará la actividad económica y social a partir del comercio y los servicios en planta baja. Este proyecto contribuirá en lograr un mejor balance entre la vivienda y el resto de los satisfactores urbanos en la zona, la cual cuenta con una baja densidad de unidades económicas básicas. Se permitirá así trabajar y acceder a bienes y servicios sin necesidad de desplazarse grandes distancias. (Para mayor referencia ver en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto el mapa que lleva por nombre: Mapa 1. *Concentración de Unidades Económicas Básicas en la Alcaldía Iztapalapa*.)

Como respuesta a este problema, dentro del Apartado II. Imagen Objetivo se menciona como objetivo: "*Propiciar que al interior de la Delegación la población encuentre los satisfactores en cuanto a empleo, equipamiento y comercio*". Por lo que se requiere de un programa de desarrollo que permita aprovechar ciertos potenciales, tales como empresas transformadoras que puedan ocupar el capital humano que habita en la Alcaldía Iztapalapa, y que promovería a la Alcaldía Iztapalapa como un referente económico y competitivo.

## ii. Factor Vivienda

En el capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.6 Vivienda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa se menciona que derivado del proceso de abandono de las áreas centrales y de expansión de las periferias dio como resultado una ciudad segregada y altamente polarizada. Las problemáticas de la vivienda mencionadas son hacinamiento, mal estado de las edificaciones, deterioro por antigüedad de la construcción o potencial de riesgos derivados de condiciones geológicas y del suelo, proximidad a industrias o ductos de energéticos, alta probabilidad de inundaciones, insuficiencia en el suministro de servicios, entre otras.

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

Para dar solución a lo anterior, en el Apartado II. Imagen Objetivo establecen como acción: "Definir áreas donde se posibiliten desarrollos verticales, con alturas mayores a los tres niveles, observando que éstas se encuentren al margen de la problemática de riesgo o la problemática hidráulica con el objeto de atender las necesidades de alojamiento de la población al año 2025."

En cuanto a la oferta de vivienda en la Ciudad de México, de acuerdo a los datos del Inventario de Oferta de Viviendas por Tipología del Sistema Nacional de Vivienda e Indicadores de Vivienda (SNVIV) en base a su último reporte de diciembre del 2020, se observa que gran parte de la vivienda nueva se ubica en el Primer Contorno con 77 viviendas, seguido de la Ciudad Central con 42 viviendas nuevas. El tipo de vivienda que predomina es la tradicional con 42%, seguido de la media con 37% y finalmente la popular con 12%. En cuanto a la oferta de la Alcaldía Iztapalapa, la vivienda nueva es de tipología tradicional y media cuya superficie construida va de los 62.5m<sup>2</sup> a los 97.5m<sup>2</sup>. Para mayor referencia ver en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 4. *Inventario de Oferta de Viviendas por Tipología en la Ciudad de México, diciembre 2020.*

De acuerdo con datos Solvii, la oferta de vivienda dentro de la Ciudad de México se ha concentrado principalmente en el Primer Contorno con un 52.53%, seguido de la Ciudad Central con 45.97%. Comparando la oferta por alcaldías que conforman el Primer Contorno, se observa que Iztapalapa presenta la menor oferta, con sólo 6 proyectos en desarrollo, dejando claro que la oferta de vivienda no ha sido suficiente a pesar de que existe la necesidad de atender la demanda futura de vivienda prevaleciendo de esta manera la segregación. Actualmente el suelo en zonas de alta demanda es escaso y eso lo encarece, llevando los precios de las viviendas a costos reservados sólo a personas de ingresos económicos medios y altos.

Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documentos de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la tabla que lleva por nombre: Tabla 5. *Oferta de Vivienda Existente y en Construcción en la CDMX, 4T de 2020 y Mapa 2. Oferta de Vivienda Vertical en Iztapalapa.*

En base al análisis se infiere que continúa esta problemática debido al insuficiente número de predios con aptitud para ser vivienda, aunado al hecho de que en el PDDU de Iztapalapa consideran incompatibles el uso Industrial dentro del HM (Habitacional Mixto) por los riesgos químicos. Con respecto a lo anterior, se analizó el total de industrias localizadas en la colonia Granjas San Antonio, resultando un total de 74 industrias en su mayoría considerándose industria ligera siendo industrias no contaminantes; predominando en un 18.92% las industrias dedicadas a la impresión, así como las industrias dedicadas a la elaboración de productos de plástico y hule con un 14.86% (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documentos de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la tabla que lleva por nombre: Tabla 8. *Industrias en la Colonia Granjas San Antonio*)

Asimismo, se analizó el entorno inmediato (500m) del predio Av. Año de Juárez 213-1A, que de acuerdo a los datos obtenidos en base al levantamiento de usos de suelo se considera que es una zona de usos mixtos (industrial, habitacional y comercial) donde predomina el uso

industrial con un 42% del total de superficie conformado por 99 predios de uso industrial cuya tipología es ligera y mediana. Los datos del Sistema de Desarrollo Social (*SIDESCO*) del año 2010, indican que el entorno del predio se cuenta con niveles medio y alto en relación al indicador de vivienda, dicho entorno además cuenta con el criterio de ser accesible al tener equipamiento de transporte en este caso la línea 8 del metro y la línea 5 del Metrobús, aunado a la CETRAM Escuadrón 201, así como disponibilidad de infraestructura, equipamientos, servicios básicos y espacios públicos. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documentos de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la tabla que lleva por nombre: *Tabla 7. Predios con Uso Industrial (500 m) y Mapas 3 al 5*)

El proyecto "Residencial Rotonda" al formar parte de la poligonal denominada "Corredor: Escuadrón 201" de acuerdo a la "Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda" se cumple con las condiciones de suelo, ubicación y entorno haciendo factible el desarrollo de vivienda sustentable y accesible; cuya ubicación se concibe como un área privilegiada en función a su cercanía con la CETRAM. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documentos de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la imagen que lleva por nombre: *Imagen 1. 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*)

Dicho proyecto contribuirá a aumentar la oferta de vivienda cercana, mixta y asequible, y así disminuir los costos al contar con 114 viviendas distribuidas en 9 niveles obligatorios en función de la norma, intensificando el aprovechamiento del suelo, logrando el acceso a la vivienda a grupos de trabajadores en una zona con la capacidad de aceptar el incremento poblacional. Este proyecto beneficia también la imagen y renovación de la zona cuyas viviendas comienzan a presentar deterioro, logrando además disminuir los largos y costosos trayectos diarios entre la casa y el empleo o los equipamientos.

Con esto se reafirma la pertinencia de modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa para modificar las limitaciones en cuanto a la vivienda y su entorno, así como el generar las condiciones para el desarrollo con potencial de ser redensificadas; la consolidación de barrios y colonias a partir de la construcción de vivienda nueva y del reciclamiento responsable del suelo subutilizado, además de hacer accesible la vivienda. Es necesario que las modificaciones se alineen a los elementos necesarios que debe tener una vivienda adecuada como lo indica la Ley de Vivienda para la Ciudad de México publicada en el año 2016 y las reformas realizadas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



iii. **Factor ambiental**

Dentro del capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.11. Medio Ambiente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa se mencionan las condiciones del medio contando con Áreas de Valor Ambiental y Áreas Naturales Protegidas siendo regulados por Programas Parciales teniendo incidencia en la disminución de la vulnerabilidad por el riesgo que representa la nula conservación del medio natural.

Se hace mención de fuentes fijas de contaminación como lo son las zonas industriales siendo las siguientes: Granjas Esmeralda, Santa Isabel Industrial, Granjas San Antonio, Granjas Estrella, Industria Iztapalapa y la zona de Cabeza de Juárez. Que en el caso de Granjas San Antonio dicha contaminación es menor debido a que cuenta en su mayoría con industrias ligera y mediana, las cuales no causan un impacto considerablemente negativo al ambiente.

A falta de datos cuantificables y considerando que la modificación al Programa no tiene relación directa con las Áreas Naturales Protegidas, se presenta un análisis de datos recabados por la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) de la Ciudad de México en el año 2017, respecto a las áreas verdes urbanas que se encuentran en la Alcaldía, derivando en lo siguiente: en el año 2017 las áreas verdes en la Alcaldía se dividen en Áreas Deportivas, Arbolado, Pastos y Arbustos, donde las áreas deportivas son quienes ocupan gran parte de la superficie con 585.9 ha, mismas que se encuentran dispersas en el territorio, seguido de 555 ha. conformadas por pastos y arbustos estando dispersas y fragmentadas. Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Tabla 8. *Áreas Verdes Urbanas en Iztapalapa* y Mapa 6. *Áreas Verdes Urbanas en Iztapalapa*.

Con relación a la actividad industrial, hay una relación en la interpolación de la localización del medio natural con la industria, ya que predomina la industria ligera y mediana en gran parte del territorio de la alcaldía Iztapalapa. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Mapa 7. *Áreas Verdes Urbanas e Industria en Iztapalapa*). Se espera que esta interpolación disminuya conforme la realización de los proyectos "Sembrando Parques: Recuperación de Parques y Espacios Públicos de la Ciudad de México" por parte de la Secretaría de Obras y Servicios de la Ciudad de México.

Es necesario mencionar que la colonia Granjas San Antonio tiene atributos relacionados a los espacios públicos, debido a que cuenta con el Parque Lineal Año de Juárez, el cual se creó a partir de un proyecto de recuperación de espacio público en el año 2014. Este espacio que está conformado por un camellón de 1.6 km y una glorieta con más de 18,550 m<sup>2</sup>, además de 1,200 árboles existentes contribuye a la integración vecinal con adecuada accesibilidad peatonal, iluminación, así como a la disminución en los índices delictivos de la zona. Dicho proyecto favorece a que existan las condiciones de esparcimiento y ambientales para la creación de vivienda en la colonia, misma que ayudará a que estos espacios se conserven en buen estado, creando condiciones de seguridad y convivencia.



## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

Por su parte, la Alcaldía Iztapalapa a través de las Unidades de Transformación y Organización para la Inclusión y la Armonía Social (UTOPIAS) así como de las intervenciones viales "SENDEROS SEGUROS" donde se intervienen predios abandonados y/o baldíos con localización estratégica así como vías principales con flujos peatonales importantes con la finalidad de construir no solo espacios abiertos sino complejos que cuenten con equipamiento deportivo, cultura, recreativo y social, aumentar la oferta de los servicios públicos en la zona oriente de la Ciudad de México.

En este sentido la Col. Granjas se encuentra próxima a la Utopía Aztahuacan, así como del parque Cuicláhuac, ambos intervenidos durante los últimos años, de manera que el proyecto objeto de iniciativa tendrá acceso a espacios de abiertos de calidad.

Con base en los requerimientos de la Hipoteca Verde establecidos por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el proyecto "Residencial Rotonda" implementará en su diseño ecotecnologías referentes al ahorro del agua, gas y energía eléctrica. De esta forma contribuirá al cuidado y preservación del medio ambiente, así como el aprovechamiento de los recursos.

Visto lo anterior, es necesario la realización y actualización de los Instrumentos de Planeación con el objetivo de generar proyectos con perspectiva integral que objetiven del desarrollo, y que en el caso del factor ambiental se aprovechen y recuperen los espacios para la recreación, deporte y esparcimiento. Y en relación a las nuevas edificaciones éstas deberán contar en su diseño ecotecnologías, las cuales contribuirán en disminuir el impacto ambiental, y mejoramiento de la calidad de vida y responsabilidad social.

#### iv. Factor social

En el capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.2 Aspectos Demográficos y Socioeconómicos menciona que la Alcaldía Iztapalapa concentra el 20% de la población de la Ciudad de México. La población del año 2000 al 2020 considerando los censos realizados, tuvo un aumento de 62,143 es decir, un incremento del 4%, aumentando tanto la población masculina como la población femenina predominando esta última, siendo los adultos jóvenes el grupo predominante. En relación a la colonia Granjas de San Antonio en la cual se sitúa el proyecto "Residencial Rotonda", durante el periodo 2010-2020 presentó un ligero aumento de población, cuya tasa de crecimiento es de 2.3%, siendo un valor por debajo de la media de la Alcaldía Iztapalapa (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Mapa 8. Tasa de Crecimiento por Colonia en Iztapalapa 2010-2020)

Se estima que la tasa de crecimiento irá a la baja debido a que se han agotado las reservas urbanas de Iztapalapa, y a pesar de este fenómeno seguirá siendo necesario el incremento de viviendas para satisfacer la demanda de la población futura. Siguiendo este hecho, dentro de las estrategias urbanas mencionadas en el Programa Delegacional no se hace referencia sobre medidas de integración que mejoren las condiciones demográficas, así como las medidas para atender la demanda futura de vivienda, siendo necesario establecer las condiciones necesarias

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

para la redensificación y reciclamiento de zonas. Observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Tabla 9. *Demografía Registrada en la Alcaldía Iztapalapa* para una mayor referencia.

En relación al índice de desarrollo social, la alcaldía Iztapalapa cuenta con un valor de 0.73 el cual se considera bajo, dicho índice mide el grado de satisfacción de las necesidades básicas, considerando la medición multidimensional de la pobreza, con base en seis componentes:

- i. Calidad y espacio de la vivienda
- ii. Acceso a salud y seguridad social
- iii. Rezago educativo
- iv. Bienes durables
- v. Adecuación sanitaria
- vi. Adecuación energética

En el caso del componente de Calidad y espacio de la vivienda, la alcaldía Iztapalapa cuenta con un valor de 0.61, lo cual indica que hay una situación de carencia por calidad y espacios de la vivienda, los cuales no cuentan con los requerimientos de una vivienda digna. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Tabla 10. *Índice de Desarrollo Social de la Alcaldía Iztapalapa*)

En base al análisis, la Alcaldía Iztapalapa cuenta con colonias que han presentado una baja en su crecimiento poblacional, así como una pérdida de población. Algunas de estas colonias cuentan con características que hacen posible el recibir nuevos habitantes. Fomentar la creación de vivienda como es el caso del proyecto "Residencial Rotonda" ayudaría a disminuir el rezago de la calidad y espacio de la vivienda en la Alcaldía Iztapalapa, pues dicho proyecto de vivienda plurifamiliar tendrá una diversidad y mezcla de tipología de vivienda, la cual propiciará una mayor adaptabilidad de la demanda y que además atenderá con mayor facilidad diferentes grupos socioeconómicos.

Es necesario mencionar que dicho proyecto contará con los requerimientos necesarios de una vivienda digna y de habitabilidad, el cual además promoverá la accesibilidad universal con el objeto de impulsar y fomentar la inclusión de las personas con discapacidad, adultos mayores y mujeres embarazadas. Asimismo, se aprovechará la infraestructura urbana y vial la cual fomenta la accesibilidad, aunado al acceso a espacios públicos para el esparcimiento y recreación de sus habitantes.

#### v. **Infraestructura urbana**

El punto 1.2.5. en materia de Infraestructura Urbana, Equipamiento y Servicios aborda lo siguiente respecto a la infraestructura.

##### Agua potable

En materia de agua potable la Delegación Iztapalapa cuenta con un 97% de cobertura en red hidráulica, pero el suministro sólo atiende a aproximadamente el 75% de su población. De

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

acuerdo con el PDDU la colonia Granjas San Antonio forma parte de la zona con mayor cobertura de agua potable.

El proyecto "Residencial Rotonda" considerará en su diseño un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, con el fin de aprovechar el agua de lluvia para uso en inodoros, lavado de autos y lavado de patios; el cual por medio de coladeras de piso y pretil, la conducción del agua pluvial que caiga en estas zonas será conducida con tuberías verticales y horizontales hasta su almacenamiento en un tanque construido bajo la planta sótano nivel -4.60 m., pasando por un filtro con registro de sedimentación y filtrado, este líquido se llevará posteriormente por medio de equipo de bombeo a un núcleo de tinacos ubicado en azotea hasta la distribución a cada taza de baño. Las aguas pluviales de excedencia serán enviadas a la red de drenaje sanitario, haciendo que el sistema quede totalmente abierto en caso de requerir sacar las aguas pluviales.

Para mayor referencia observar dentro del Anexo proyecto arquitectónico el apartado 3.1. *Memoria Descriptiva Proyecto Residencial Rotonda, Av. Año de Juárez 213-1A*

#### Drenaje

La cobertura de drenaje al 2008 era del 91% de las viviendas. El principal problema de esta infraestructura es su capacidad de desalojo de aguas pluviales, lo cual genera puntos de encharcamiento momentáneos. Al respecto, dentro del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México se observa que, en la actualidad los problemas por encharcamientos continúan; específicamente en el entorno del predio de Año de Juárez 213-A se observa que hay peligro bajo de inundaciones pluviales como consecuencia de la deficiencia en este servicio.

#### Energía eléctrica

En cuanto a redes de alta tensión, en el apartado de Riesgos y Vulnerabilidad del PDDU no se hace mención de su trayectoria, al realizar un análisis de su ubicación se confirma que ninguna de ellas se localiza en el entorno inmediato al predio.

#### Vialidad

De acuerdo con el Censo de Infraestructura y Entorno Urbano de INEGI 2016 la infraestructura vial contaba con las características que se muestran en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título. Tabla 11. *Condiciones de infraestructura por manzana y Mapas 9 al 14.*

En este censo se observa que la mayor parte de las manzanas y por ende de las vialidades que conforman la Alcaldía cuentan con buenas condiciones de alumbrado público, señalización, banquetas, permiten tanto el acceso vehicular como el acceso peatonal, por lo que en este sentido se considera que la Alcaldía cuenta con una buena infraestructura vial, lo cual la vuelve atractiva para la inversión en proyectos. En cuanto a la zona donde se desarrolla el proyecto, se observa que presenta buenas condiciones en cuanto a la infraestructura proporcionada; lo anterior se ve reflejado en el hecho de que ha sido objeto de mejoras en la infraestructura por parte la alcaldía.

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

En cuanto a los proyectos de movilidad en desarrollo de la Alcaldía Iztapalapa, se identifica el proyecto de Trolebús Elevado compuesto por un tramo de 7.4 kilómetros y ocho estaciones: Deportivo Santa Cruz, Santa Cruz Meyehualco, DIF Iztapalapa, CECyT 7, Minas, Plaza Ermita, Las Torres y Penitenciaria., el cual se localizará sobre el eje 8 (Ermita-Iztapalapa) en la Ciudad de México. Este proyecto pretende impactar positivamente en la vida diaria de los habitantes de la ciudad y de la Alcaldía Iztapalapa, en este sentido, una vivienda mejor conectada a la red de transporte influye en una mejor habitabilidad, por lo que sus residentes pueden lograr un mejor balance vida-trabajo gracias al menor tiempo invertido en los traslados.

Con lo anterior, se puede afirmar que es posible aprovechar los servicios y la infraestructura, así como optimizar los ya existentes. Por lo tanto, es viable realizar proyectos de vivienda plurifamiliar, los cuales contribuirán en reducir los tiempos de traslado al tener buena conectividad con el resto de la Alcaldía y la ciudad, así como con las redes de transporte público existentes en la zona haciendo posible el menor uso del automóvil, lo cual se traduce en menor gastos de traslados y emisión de contaminantes.

Por otra parte, el proyecto contribuirá a la movilidad urbana sustentable al incluir 29 cajones de estacionamiento de bicicletas disminuyendo de esta forma los problemas de congestión vial que se presentan en la zona.

#### vi. Factor de riesgo

De acuerdo con PDDU de Iztapalapa existen diversos fenómenos perturbadores que afectan el territorio, los cuales van desde los de carácter natural hasta los de carácter antropogénico. De manera general, a lo largo del apartado de Riesgos y Vulnerabilidad de este programa no se menciona a la colonia Granjas San Antonio como una que tenga un fenómeno en particular. Con lo anterior se puede confirmar que la colonia presenta una localización privilegiada dentro de la Alcaldía Iztapalapa al no presentar riesgos, por lo tanto, es factible realizar proyectos de vivienda plurifamiliar previniendo la seguridad e integridad de sus habitantes, así como del entorno, para lo cual es necesario que los proyectos brinden seguridad estructural con diseños seguros e integrales.

Para completar esta información se ha verificado la presencia de fenómenos perturbadores en el predio y en su entorno inmediato (500m a la redonda), en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México. Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Tabla 12. *Análisis de Factores de Riesgos.*

**VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;**

En relación a las unidades económicas de la Alcaldía Iztapalapa, los datos de la Oficina Virtual de Información Económica de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México del año 2018, indican que en ese año se concentraban 66,082 en la demarcación, sobresaliendo las actividades enfocadas al comercio con 66.65%, seguido de las actividades de servicios con 25.17% y finalmente la industria con 11.18%. Para mayor referencia ver en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 1. *Total de Unidades Económicas Registradas en la Alcaldía Iztapalapa.*

Los datos del Inventario de Oferta de Viviendas por Tipología del Sistema Nacional de Vivienda e Indicadores de Vivienda (SNVI) en base a su último reporte de diciembre del 2020, indica que gran parte de la oferta de vivienda nueva se concentra en el Primer Contorno con 77 viviendas, seguido de la Ciudad Central con 42 viviendas nuevas. La vivienda tradicional predomina con 42%, seguido del tipo de vivienda media con 37%, y finalmente la vivienda tipo popular con 12%. La oferta en la Alcaldía Iztapalapa es escasa, cuya tipología ofertada es tradicional y media teniendo como superficie construida 62.5m<sup>2</sup> a los 97.5m<sup>2</sup>. Para mayor referencia ver en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 4. *Inventario de Oferta de Viviendas por Tipología en la Ciudad de México, diciembre 2020.*

De acuerdo a los datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del 2020, se localizan 74 industrias en la colonia Granjas San Antonio, predominando la industria tipo ligera la cual se estima que genera poca contaminación. De esta industria forma parte con un 18.92% las empresas dedicadas a la impresión y con un 14.86% las industrias enfocadas a la elaboración de plástico y hule. Esta información se puede apreciar en el Anexo gráfico del anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la tabla que lleva por nombre: Tabla 6. *Industrias en la Colonia Granjas San Antonio.*

Los datos del Sistema de Desarrollo Social (SIDESCO) indica que la zona cuenta con nivel medio y alto en función del componente de vivienda, este nivel se complementa con la accesibilidad a equipamientos de transporte (línea 8 del metro y línea 5 del Metrobús), aunado a la dotación de infraestructura, equipamientos, servicios básicos y espacios públicos. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto el mapa que lleva por nombre: Mapa 4. *Índice de Desarrollo Social: Componente Vivienda en la Alcaldía Iztapalapa*)

En función de los datos de los censos del 2000 y 2020 indican un aumento de población del 4%, cuyo grupo predominante es de los adultos jóvenes. La tasa de crecimiento de la demarcación disminuirá debido a que no hay reservas urbanas para albergar más población. En el caso de la colonia Granjas de San Antonio, durante el periodo 2010-2020 tuvo una tasa de crecimiento de 2.3% estando por debajo de la media de la Alcaldía (Observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

Decreto con título Tabla 9. *Demografía Registrada en la Alcaldía Iztapalapa y Mapa 8. Tasa de Crecimiento por Colonia en Iztapalapa*.

Por último, en relación al aspecto social y en función con los datos del Sistema de Desarrollo Social (*SIDESO*) y el Consejo Nacional de Población (*CONAPO*), la alcaldía Iztapalapa se encuentra en un valor de 0.73 considerándose bajo. El componente de Calidad y espacio de vivienda de la misma demarcación tiene un valor de 0.61 el cual es consecuencia de la carencia en la calidad y espacios de la vivienda que no tienen las condiciones de una vivienda digna. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Tabla 10. *Índice de Desarrollo Social de la Alcaldía Iztapalapa*)

## VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

La presente iniciativa de decreto se encuentra dentro de los parámetros de constitucionalidad y convencionalidad, por apearse lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución de la Ciudad de México y no violentar los Derechos Humanos; recalando que, en apego al artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se debe respetar el ejercicio del derecho de petición.

### VII.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

"Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece [...]"

"Artículo 8o. Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario."

### VII.2 Constitución Política de la Ciudad de México

#### Artículo 12. Derecho a la Ciudad

"1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía." (Asamblea Constituyente, 2016)

#### Artículo 15. De los instrumentos de la planeación del desarrollo urbano

"2. La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable, satisfacer las necesidades individuales y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza. [...]

4. La planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales e institucionales; los programas de gobierno de las alcaldías; y los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación. De conformidad con lo previsto en esta Constitución, el Sistema Integral de Derechos Humanos se articulará con el sistema de planeación de la Ciudad. [...]

6. La Ciudad de México será una ciudad con baja huella ecológica, territorialmente eficiente, incluyente, compacta y diversa, ambientalmente sustentable, con espacios y servicios públicos de calidad para todos. [...]" (Asamblea Constituyente, 2016)

#### Artículo 16. Ordenamiento territorial

##### Medio Ambiente

"2. [...] La Ciudad de México minimizará su huella ecológica, en los términos de emisión de gases de efecto invernadero, a través de una estructura urbana compacta y vertical, nuevas tecnologías, uso de energía renovable, una estructura modal del transporte orientada hacia la movilidad colectiva y no motorizada, vehículos de cero emisiones de servicio público y privado, medidas y políticas de eficiencia energética, políticas de recuperación y conservación de ecosistemas y políticas de aprovechamiento energético del metano generado por residuos orgánicos[...]" (Asamblea Constituyente, 2016)

##### Regulación del suelo

"1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica [...]

4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos [...]

6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, con la opinión de las Alcaldías.

Los principios de transparencia y máxima publicidad regirán los cambios de uso del suelo. La autoridad está obligada a informar oportunamente a la comunidad sobre las solicitudes turnadas ante el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva para su dictamen, así como los estudios establecidos en la legislación correspondiente. El proceso de transparencia en el cambio de uso de suelo incluye el informe que rinda el registro público de la propiedad respecto de la inscripción de los bienes amparados. Las consultas tendrán carácter vinculante según lo establecido en esta Constitución. En todo caso se privilegiará el interés público. [...]” (Asamblea Constituyente, 2016)

Artículo 29. Del Congreso de la Ciudad de México

De las competencias del Congreso de la Ciudad de México

“I. Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes;” (Asamblea Constituyente, 2016)

## VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo, deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción;

El decreto propuesto es congruente con la legislación e instrumentos de planeación vigentes de acuerdo con lo siguiente:

### VIII.1 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Publicado el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación, y reformado mediante Decreto el 01 de diciembre de 2020.

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

"Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia." (Congreso de la Unión, 2016)

"Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los Centros de Población" (Congreso de la Unión, 2016)

"Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:

III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;

VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes" (Congreso de la Unión, 2016)

## VIII. 2 Ley de Vivienda

Publicada el 27 de junio de 2006 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada por última vez el 4 de mayo de 2019.

"Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas." (Congreso de la Unión, 2006)

### VIII. 3 Ley de Vivienda para la Ciudad de México

Publicada el 23 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y reformada el 11 de octubre de 2019.

\*Artículo 1. La presente Ley es aplicable en el territorio de la Ciudad de México, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

I. Garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano universal conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y los Tratados Internacionales en los que México es parte de la materia.

III. Garantizar el derecho a la ciudad, de tal manera que todas las personas, sin importar su origen, raza, color, estatus social u otro, tengan acceso al uso y goce de los beneficios de la ciudad y al espacio público seguro y accesible, con un enfoque de derechos humanos, igualdad de género y de sustentabilidad, con la finalidad de evitar la segregación socioespacial activa o pasiva;

V. Establecer los lineamientos generales, que fortalezcan la ciudad solidaria y permitan la creación de una ciudad compacta, entendida como aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta densidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios y equipamientos, propicia el encuentro de actividades, permite el desarrollo de la vida en comunidad y fomenta la movilidad urbana sustentable;

XII. Promover que las viviendas se ubiquen en zonas que cuenten con infraestructura urbana y vial que fomenten la accesibilidad y una movilidad urbana sustentable, en donde se privilegien el uso de vehículos limpios, los medios de transporte no motorizados y/o eficientes y se favorezca la calidad de vida de las y los habitantes de la Ciudad de México [...] (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)

\*Artículo 3. El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la Constitución de la Ciudad de México, así como en los

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte. La presente Ley reconoce que el derecho a una vivienda adecuada deberá cumplir con los siguientes elementos:

- I. Seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión;
- II. Disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos;
- VI. Ubicación tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, no debe de estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas [...]” (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)

“Artículo 26. La política de vivienda de la Ciudad de México, se orientará por los siguientes principios y lineamientos generales con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, en función de los siguientes principios:

- I. Garantizar la congruencia entre los programas de vivienda y el Programa General de Desarrollo, el Programa General de Derechos Humanos, y los programas relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable de la Ciudad de México.
- XI. Diseñar mecanismos o programas especiales que permitan la mejor aplicación de los recursos con los que cuentan los derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda.
- XIII. Incorporar el uso de materiales y de ecotecnologías y otras medidas en las acciones de mejoramiento y construcción de vivienda, que contribuyan a un desarrollo sustentable de la Ciudad.
- XIV. Disminuir el rezago habitacional;
- XV. Fomentar la construcción de vivienda en usos mixtos, la existencia de plantas bajas activas, incorporación de espacios comunitarios, en donde las viviendas cuenten con la infraestructura de servicios públicos, equipamientos, redes de transporte público e infraestructura de movilidad, que propicie el uso de medios no motorizados, así como el diseño de desarrollos orientados al transporte;
- XVII. Impulsar zonas policéntricas, compactas, productivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad urbana y eleven la calidad de vida de sus habitantes; [...]” (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)

“Artículo 58. El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y el Instituto, diseñará y aplicará Programas de Vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, cuyo objeto será establecer estímulos y condiciones para la producción de vivienda que se orientan prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población. Asimismo, deberá considerar todas las acciones y medidas administrativas, jurídicas y operativas que garanticen su cumplimiento, respetando siempre la zonificación establecida en los Programas

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

de Desarrollo Urbano o, en su caso, llevar a cabo el procedimiento establecido para su modificación por parte del Órgano Legislativo.

Se garantizará la aplicación de programas de vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda con los mismos objetivos señalados en el párrafo anterior." (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)

#### VIII. 4 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de julio del 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 22 de marzo 2018, donde los artículos referentes a la planeación urbana, vivienda, los programas de desarrollo urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

"Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

II. Aprobar los decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación;" (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 5 Bis. "Es derecho de los diputados iniciar decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 25 Quater. Son facultades del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México:

I. La Revisión cada seis años, y en un plazo no mayor de seis meses, los Programas vigentes, para efecto de evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o en su caso, la expedición de un nuevo Programa; [...]

III. Elaborar pre-dictámenes de las iniciativas de decreto que, en materia de Programas, y en su caso, de Áreas de Gestión Estratégica, se presenten ante la Asamblea, y remitirlos a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana para su consideración en la elaboración de sus respectivos dictámenes;" (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 28. La planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 33. La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los siguientes instrumentos:

I. El Programa General de Desarrollo Urbano;

II. Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;

III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;" (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 34. Los Programas serán sometidos a la aprobación de la Asamblea, mediante iniciativas de decretos. Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley. El procedimiento y los requisitos para iniciar, dictaminar, discutir y votar los decretos de Programas, o de reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, serán los establecidos en esta Ley, y a falta de disposición expresa, en la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y en sus reglamentos." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, corresponde:

I. Al Jefe de Gobierno;

II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y

III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas deberán presentarse dirigidos al presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos [...]" (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 38. Las iniciativas de decreto que en materia de Programas se presenten a la Asamblea, serán turnadas, para su análisis y dictamen, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, por el presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o por el presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 39. Las iniciativas de decreto deberán presentarse directamente a la Asamblea, en cualquiera de los siguientes supuestos:

II. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, en materia de reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa;

Presentada la iniciativa de decreto en la Asamblea se tiene por entendido que el procedimiento será en apego a lo establecido en el Artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"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 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 (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 Derechohábientes 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." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"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." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"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:

- I. Con la norma de ahorro de agua y energía en un 70%;

I. Con la norma de porcentaje de la superficie total del predio para usos de comercio en planta baja:

A. En un 4%, si el predio es mayor de hasta 250 m<sup>2</sup> y hasta 1,000 m<sup>2</sup>;

B. En un 8%, si el predio es mayor de 1,000 m<sup>2</sup>;

VIII. El predio en el que se pretenda construir vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deberá tener acceso a la vía pública, y tal acceso deberá ser, para los predios 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, igual o mayor a ocho metros de ancho; y, para los predios al interior de 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, igual o mayor a doce metros de ancho;

XI. El predio en el que se pretenda construir vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano no podrá ubicarse al interior de las poligonales de los Programas Parciales, que no se encuentren señaladas 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;" (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

#### VIII. 5 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.

##### "II. IMAGEN OBJETIVO

- Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.
- Propiciar una distribución armónica de la población, basada en la capacidad de dotación de servicios, que desaliente la creación de grandes desarrollos concentradores.
- Desarrollar acciones que garanticen el mantenimiento, mejoramiento y ampliación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos.
- Garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos recursos económicos en igualdad de oportunidades, a través de reglas claras de operación de los programas.

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

- Aprovechar de manera eficiente la infraestructura básica, el equipamiento urbano y los servicios públicos, procurando la regulación y distribución equitativa de su dotación, acorde con la problemática del suelo, a fin de garantizar una vida segura, productiva y sana a los habitantes de la ciudad.
- Procurar la autosuficiencia de servicios públicos y equipamiento en las colonias y barrios a partir de su orden de importancia y jerarquización, priorizando aquellos de tipo integrador, para disminuir los desplazamientos, optimizar la distribución territorial y canalizar las sinergias sociales.
- Ordenar el crecimiento económico en zonas específicas que dispongan de infraestructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos."

## VIII. 6 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 02 de octubre del 2008.

### "II. IMAGEN OBJETIVO

- 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 las desigualdades sociales.
- Garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos recursos económicos en igualdad de oportunidades, a través de reglas claras de operación de los programas.
- Definir áreas donde se posibiliten desarrollos verticales, con alturas mayores a los tres niveles, observando que estas se encuentren al margen de la problemática de riesgo o la problemática hidráulica con el objeto de atender las necesidades de alojamiento de la población al año 2025.
- Propiciar que al interior de la Delegación la población encuentre los satisfactores en cuanto a empleo, equipamiento y comercio, a fin de minimizar el traslado poblacional a otras partes de la Ciudad, considerando que la Delegación origina, aproximadamente 500,000 viajes, hombre, día." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2008)

### "II. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

- Alojar el crecimiento poblacional esperado, instrumentando políticas de desarrollo y mejoramiento urbano que aprovechen la infraestructura existente.
- Vincular la producción de vivienda a los objetivos del Programa Delegacional para contribuir a frenar la expansión urbana; considerando la vulnerabilidad del territorio delegacional a la vez que se optimizan el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existentes." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2008)

### VIII. 7 Contexto Normativo

Derivado del proceso de subdivisión del predio ubicado en Av. Año de Juárez. No. 213 en sus fracciones 1-A, 1-B y 1-C aún no se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, sin embargo, actualmente se encuentra en proceso los trámites necesarios que permitirán contar con dicho instrumento.

#### VIII. 7.1 Normas de Uso de Suelo

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con Folio No. 15906-151GEJO21D con fecha de expedición del 26 de marzo de 2021, el predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213, Col. Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztacalapa deberá apegarse a las siguientes Normas Generales de Ordenación: 1, 2, 4, 7, 8, 9, 17, 18, 19 y 27; Normas Particulares de Ordenación: para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, y para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, Estacionamientos Públicos, en Zonas con Alta Densidad de Ocupación. Anexo documentos. 1.3. *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital.*

#### a. Normas Generales de Ordenación

VIII. 7.1.a.1 *Norma 1: Referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) y el coeficiente de utilización del suelo (CUS)*

Esta norma establece que:

*"El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente: El proyecto que se pretende desarrollar en el predio cumple con los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.*

$$COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{superficie total del predio}$$

El porcentaje de área libre considerado responde a la zonificación solicitada por la Iniciativa de Decreto siendo H/9/20/Z, en este sentido el predio tendrá un área de 20% mínimo de área libre, porcentaje que se contemplará en el proyecto.

*En ese sentido, la superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio, resultando el cálculo siguiente:*

$$COS = 1 - .20/1,283.36 \text{ m}^2$$

$$COS = .80/1,283.36 \text{ m}^2$$

$$COS = 1,026.68 \text{ m}^2$$

*Sin embargo, el proyecto considera el 35.70% de área libre que es igual a 458.24 m<sup>2</sup> por lo que el proyecto cumple ampliamente con el COS permitido.*

"El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

*CUS = (superficie de desplante x número de niveles permitidos) / superficie total del predio"*

Para este cálculo, el proyecto considera 9 niveles en función del Artículo 47 Ter, el cual establece que los predios ubicados dentro de las poligonales denominadas CORREDORES deberán contar con 9 niveles obligatorios de construcción.

Resultando en lo siguiente:

$$CUS = (1,026.68 \text{ m}^2 \times 9) / 1,283.36 \text{ m}^2$$

$$CUS = 9,240.12 \text{ m}^2$$

Sin embargo, al considerar 35.70%, el coeficiente de utilización de suelo es de 7,426.08 m<sup>2</sup>, por lo que, de acuerdo a los cálculos anteriormente realizados, el proyecto cumple ampliamente con el CUS permitido.

#### VIII. 7.1.a.2 Norma 2: Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano

El proyecto no se ubica en un terreno con pendiente natural, por lo tanto, esta norma no aplica.

#### VIII. 7.1.a.3 Norma 4: Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

En la norma se establece que:

"Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta, considerando lo siguiente: El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno."

El proyecto considerará 20% mínimo de área libre en función de la zonificación solicitada en la Iniciativa de Decreto, dicho porcentaje se respetará ampliamente al considerar 35.70% de área libre. Adicionalmente, el proyecto contemplará en su diseño un Sistema Alternativo, con propósito de aprovechar el agua de lluvia para uso en inodoros, lavado de autos y lavado de patios.

Para mayor referencia observar dentro del Anexo proyecto arquitectónico el documento 3.1. Memoria Descriptiva Proyecto Residencial Rotonda, Av. Año de Juárez 213-1A, Col. Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa. Ciudad de México.

VIII. 7.1.a.4 *Norma 7: Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio*

Esta norma establece lo siguiente:

*"La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta.*

- a) *Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.*

*En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:*

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$

- b) *La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación. (...)*
- c) *Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación.*

En este sentido, el proyecto se ajusta al inciso a) antes citado, como se puede observar en los planos arquitectónicos, el proyecto contará con 27.70 metros de altura con 2.80 metros de altura de entrepiso en los 9 niveles que se contemplan, por su parte el ancho de la calle mide 22 m aproximadamente, de manera que, dos veces el ancho es igual a 44 m. En conclusión, el proyecto cumple con lo permitido por esta norma al no sobrepasar los 44 m.

Para mayor referencia observar dentro del Anexo proyecto arquitectónico el documento 3.2. Planos del Proyecto Arquitectónico.

VIII. 7.1.a.5 *Norma 8: Instalaciones permitidas por encima del número de niveles*

Esta norma establece que los siguientes elementos son permitidos por encima de los niveles permitidos:



*"Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendaderos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial."*

El proyecto "Residencial Rotonda" cumple con esta norma, ya que contará con celdas de acumulación de energía solar, específicamente con 28 paneles solares de 250 w cada uno.

Para mayor referencia observar dentro del *Anexo proyecto arquitectónico el apartado 3.2, Planos del Proyecto Arquitectónico.*

#### VIII. 7.1.a.6 Norma 9: Subdivisión de predios

El proyecto no contempla subdivisión de predios, por lo que la norma no aplica.

#### VIII. 7.1.a.7 Norma 17: Vía pública y estacionamientos subterráneos

La norma menciona lo siguiente:

*"Toda vialidad tendrá como mínimo 8 metros de paramento a paramento. Los callejones y vialidades de tipo cerradas que no sobrepasen los 150 m de longitud, así como los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 m sin excepción y serán reconocidos en los planos oficiales como vía pública, previo visto bueno de la Delegación correspondiente, los cuales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizadas por elemento alguno."*

De acuerdo con el cálculo realizado, el paramento de Av. Año de Juárez 213-1A cumple con la condicionante.

*"En el caso de las ciclopistas, la sección mínima será de 1.50 m."*

Hasta el momento no se reconoce la implementación de ciclopista en Av. Año de Juárez, por lo que no se aplica hasta el momento.

Por último, la norma menciona:

*"Las vialidades ubicadas en proyectos habitacionales o comerciales en régimen condóminal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos"*

En este sentido, el proyecto "Residencial Rotonda" contempla el mantenimiento dentro del predio.

VIII. 7.1.a.8 *Norma 18: Ampliación de construcciones existentes*

El proyecto no contempla la ampliación de construcciones existentes, por lo tanto, la norma no aplica.

VIII. 7.1.a.9 *Norma 19: Estudio de Impacto Urbano*

En esta norma se establece lo siguiente:

*"Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:*

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción.*
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.*
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup>).*
- IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.*
- V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m<sup>2</sup> de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.*
- VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m<sup>2</sup> de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m<sup>2</sup> de construcción.*
- VII. Crematorios.*
- VIII. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10."*

El proyecto al contar con sólo 9,924.96 m<sup>2</sup> de construcción no deberá realizar un Estudio de Impacto Urbano. De lo contrario, una vez se cuente con el CUZUS resultado de la aprobación del cambio de uso de suelo, se apegará a lo establecido en dicho instrumento.

VIII. 7.1.a.10 *Norma 27: De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales*

En esta norma se expone lo siguiente:

*"El Registro de Manifestaciones de Construcción B ó C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y*

## Iniciativa de Decreto

### Año de Juárez No. 213-A

*sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción."*

Esta norma no aplica debido a que el proyecto cuenta con sólo 9,913.80 m<sup>2</sup> de construcción.

#### b. Normas Particulares de Ordenación

##### VIII.7.2.b.1 *Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre*

Parte de la solicitud de cambio de usos de suelo considera el incremento de alturas en función de la "NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHO-HABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO" establecida en el artículo 47 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En este sentido, la aplicación de la norma no será necesaria.

##### VIII.7.2.b.2 *Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General*

La norma no aplica debido a que el uso del predio será habitacional.

##### VIII.7.2.b.3 *Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados*

Considerando el propósito de la solicitud, el proyecto no aplicara esta norma.

##### VIII.7.2.b.4 *Norma de Ordenación Particular Estacionamientos Públicos, en Zonas con Alta Densidad de Ocupación*

El proyecto no aplicará esta norma en función del propósito de la solicitud

- IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:**
- a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa;
  - b) Deberá incluir artículos transitorios, y
  - c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya

**Iniciativa de Decreto**

**Año de Juárez No. 213-A**

**DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA**

**ÚNICO.** "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA" PUBLICADO EL 02 DE OCTUBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. AÑO DE JUÁREZ. 213-1A, COLONIA GRANJAS DE SAN ANTONIO, ALCALDÍA IZTAPALAPA PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR EN UNA ALTURA MÁXIMA DE 9 NIVELES, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 9,913.80 m<sup>2</sup> DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN"

**Artículos transitorios**

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, con respecto al predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213-1A, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa.

**TERCERO.** Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito sobre el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto.

**X. Lugar, fecha, nombre y rubrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;**

Ciudad de México, a 26 de julio de 2021



C. Jesús Ernesto Morales Longoria  
Representante Legal de  
"INMOBILIARIA DEBYT", S.A. de C.V.

**Iniciativa de Decreto**

**Año de Juárez No. 213-A**

- XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y**

**ANEXO DOCUMENTOS**

- 1.1. ESC. PÚB. NO. 223, 893
- 1.2. Poder General No. 195, 309
- 1.3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con Folio No. 15906-151GEJO21D
- 1.4. Copia certificada del INE por notario del C. Jesús Ernesto Morales Longoria
- 1.5 Acuse ingreso CANO con folio No. 1440
- 1.6. ACUSE Ingreso corrección lamina alineamiento 123-1A

**ANEXO GRÁFICO**

- 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto

**ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

- 3.1. Memoria Descriptiva Proyecto Residencial Rotonda, Av. Año de Juárez 213-1A
- 3.2. Planos del Proyecto Arquitectónico
  - ARQ-01
  - ARQ-02
  - ARQ-03
  - ARQ-04
  - ARQ-05
  - ARQ-06
  - ARQ-07
  - ARQ-08
  - ARQ-09

- XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.**

Quien suscribe el C. Jesús Ernesto Morales Longoria hace entrega de la copia certificada por notario de la credencial para votar en calidad de representante legal de "Inmobiliaria Debyt", Sociedad Anónima, Inmobiliaria Debyt, S.A. de C.V, propietaria del predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213-1A, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa.