

	PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
	27 JUL. 2021
Recibo:	<u>Ricardo D</u>
Hora:	<u>13:12</u>

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. 213-1C, 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 213-1C, 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 "Condominio 201"

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. 213-1C, 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. PÚBL. NO. 223, 893
- 1.2. Poder General No. 195, 309
- 1.3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital No. Folio. 37869-151CEJO21D
- 1.4. Copia certificada del INE por notario del C. Jesús Ernesto Morales Longoria
- 1.5. Acuse Ingreso CANO con folio 1516

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

ANEXO GRÁFICO

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

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 3.1. Memoria Descriptiva Proyecto Condominio Residencial 201, Av. Año de Juárez 213-1C
- 3.2. Planos del Proyecto Arquitectónico (11 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



JESÚS ERNESTO MORALES LONGORIA

Representante Legal de "INMOBILIARIA DEBYT", S.A. de C.V.,
propietaria del proyecto denominado "Condominio 201"

INICIATIVA DE DECRETO

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

Avenida Año de Juárez, No. 213-1C, Col. Granjas San Antonio, Alcaldía Iztapalapa. Ciudad de México. C.P. 09070



Contenido

Antecedentes.....	4
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;.....	7
IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;.....	8
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
V.1 Factor económico.....	9
V.2 Factor Vivienda.....	10
V.3 Factor Ambiental.....	13
V.4 Factor Social.....	14
V.5 Infraestructura urbana.....	16
V.6 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
VII.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	19
VII.2 Constitución Política de la Ciudad de México.....	20
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;.....	22
VIII.1 Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	22
VIII.2 Ley de Vivienda.....	23
VIII.3 Ley de Vivienda para la Ciudad de México.....	23

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

VIII.4	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.....	25
VIII.5	Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.....	29
VIII.6	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa... 29	
VIII.7	Contexto normativo.....	30
VIII.7.1	Normas de Uso de Suelo.....	30
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.....	36
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.....	37



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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-C, 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 213-1C, 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*

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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;
- 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;



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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 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 213-1C, 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 apoderado legal otorgado por "Inmobiliaria Debyt", Sociedad Anónima, Inmobiliaria Debyt, S.A. de C.V., de acuerdo en lo establecido en la escritura número 195, 509 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).

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

Para mayor referencia observar dentro del Anexo Documentos la escritura pública número 223, 823 (con nombre 1.1. ESC. PÚBL. NO. 223, 893) y el 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. 213-1C, 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 7,323.24 M² 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. 213-1C, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México con uso de suelo H/9/20 dentro de una superficie total del predio de 900.25 m².

Como resultado, contribuirá a aumentar la oferta de vivienda cercana, mixta y asequible, reduciendo así los costos. El proyecto también contribuirá a la imagen, seguridad y renovación de la Alcaldía de Iztapalapa, en particular de la colonia Granjas de San Antonio, donde la vivienda comienza a presentar signos de deterioro, disminuyendo los traslados largos y costosos entre casa y trabajo, así mismo se producirán menos emisiones contaminantes, entre otros aspectos positivos de la habitabilidad y el entorno urbano.

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

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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. 213-1C, 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. 213-1C, 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 Plurifamiliar, en una zonificación de H/9/20 dentro de los 900.25 m² de superficie de predio.

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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

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 un nuevo

V.1 Factor económico

De acuerdo con datos del censo económico de 1999 retomados en el capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.3. Aspectos Demográficos y Socioeconómicos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, podemos señalar que las principales actividades económicas de dicha Alcaldía eran, en primer lugar, la de carácter comercial (59.3%), seguida de las actividades orientadas a servicios (30.1%) y la industria manufacturera (10.5%). Asimismo, de acuerdo con información obtenida de la Oficina Virtual de Información Económica de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México, dicha alcaldía contaba en 2018 con un total de 66,082 unidades económicas (UE), lo cual representó un aumento de 10,0586 unidades con respecto a las que se habían contabilizado para el año de 1999.

Al comparar el número de unidades económicas del año 2018 con respecto a las actividades económicas preponderantes de la alcaldía señaladas por el censo económico de 1999, destaca el hecho de que, entre 2018 y 1999, los servicios concentraron un 25.175% del total de UE, las cuales mostraron un decremento de 4.93%. Por el contrario, tanto el comercio como la industria manufacturera presentaron un incremento general de su participación, aumentando en 4.30% y 0.65% respectivamente, con una concentración de 65.65% de unidades económicas comerciales y 11.18% de tipo industrial.

El conjunto de datos antes descritos puede observarse claramente 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.*

Con respecto al grado de escolaridad de sus habitantes, destaca el incremento significativo (20.37%) de población con educación posbásica entre 2010 y 2020. Lo anterior se coteja a partir de la información reportada por los censos de población de 2010 y 2020, donde se señala que, para el primer año, el número de individuos con educación posbásica en la Alcaldía Iztapalapa era de 591,562, mientras que para el año 2020 esta cifra se elevó hasta llegar a las 742,921 personas.

Al analizar las características de viaje de la población ocupada de la zona, debe destacarse el hecho de que la mayor parte de los trabajadores (quienes tienden a trabajar en su mayoría en el sector servicios) se desplazan en su mayoría hacia las zonas norte y centro

Iniciativa de Decreto
Año de Juárez No. 213-1C

de la Zona Metropolitana del Valle de México. Tomando en consideración lo anterior, así como la tendencia creciente en la proporción de población con educación posbásica al interior de la alcaldía, debe tenerse en mente un aumento futuro en la demanda de estos trabajadores y, en consecuencia, el modo en que ello pueda afectar a los desplazamientos de la población ocupada. (Para mayor referencia ver en Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 2. *Población con Educación Posbásica en la Alcaldía Iztapalapa* y Tabla 3. *Población con Educación Posbásica en la CDMX*).

En cuanto al proyecto de vivienda "Condominio Residencial 201", será un desarrollo exclusivo para los trabajadores derechohabientes de los Organismos de Vivienda (ONAVIS) con base al Art. 47 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la cual se deriva la "Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda Federal. Con fundamento en esta Norma, se destinará un mínimo del 4% de la superficie de la planta baja para establecer comercio y servicios locales, en este sentido, el proyecto contempla 43 m² de área comercial, superando la superficie mínima necesaria, con lo cual se pretende impulsar la actividad económica y social. Este proyecto de vivienda ayudará en lograr un mejor balance entre la vivienda y el resto de los satisfactores urbanos de la colonia Granjas de San Antonio, la cual cuenta con una baja densidad de unidades económicas básicas. (Para mayor referencia ver en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. 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)

Si bien lo descrito hasta este punto representa un reto importante a la planeación urbana de la alcaldía, como parte del Apartado II. Imagen Objetivo, se ofrece una aproximación a este desafío al plantear el objetivo particular de "*Propiciar que al interior de la Delegación la población encuentre los satisfactores en cuanto a empleo, equipamiento y comercio*". Dicho objetivo evidencia la necesidad de contar con un programa delegacional que favorezca el aprovechamiento de las potencialidades propias de la delegación, tales como empresas transformadoras que puedan absorber el capital humano presente en la alcaldía, de modo tal que ésta se constituya en un referente económico y competitivo dentro de la Ciudad de México.

V.2 Factor Vivienda

Uno de los aspectos más relevantes con respecto al tema de la vivienda, de acuerdo con lo planteado por el capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.3. Aspectos Demográficos y Socioeconómicos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, indica el modo en que el proceso de declinación de las áreas centrales de la capital dio como resultado un acelerado crecimiento de las áreas periféricas, generando a su vez un importante grado de segregación y polarización de la ciudad en su conjunto. Esta suma de procesos ha contribuido a generar y profundizar problemas asociados con la vivienda, tales como el hacinamiento, condiciones precarias y deterioro de las construcciones, mayor vulnerabilidad en las zonas de asentamiento de las personas



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

(asociadas a condiciones geológicas, por ejemplo), así como incompatibilidad de usos de suelo (proximidad a industrias y derechos de vía) e incluso una deficiente o escasa dotación de servicios.

Como respuesta a los problemas antes enlistados, se plantea la siguiente línea de acción dentro del Apartado II. Imagen Objetivo: "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."

Analizando los datos del Inventario de Oferta de Viviendas por Tipología del Sistema Nacional de Vivienda e Indicadores de Vivienda (SNIIV) del último reporte de diciembre del 2020, la mayor parte se concentra en el Primer Contorno con 77 viviendas nuevas, seguido de la Ciudad Central con 42 viviendas nuevas. Predominando a nivel ciudad las viviendas cuya tipología son tradicional con 42%, seguido de la tipología media con 37% y la vivienda popular con 12%. En el caso de la Alcaldía Iztapalapa la vivienda nueva vertical es de tipología tradicional y media, que va de los 62.5m² a los 97.5m² de superficie construida. Para mayor referencia ver el 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 del cuarto trimestre del 2020 de la plataforma Solili, de la oferta total de vivienda al interior de la Ciudad de México, poco más de la mitad de ésta (52.53%) se concentraba en torno al Primer contorno, seguida de la oferta alrededor de la Ciudad Central (45.97%). Pese a que el Primer contorno (del cual forma parte la Alcaldía Iztapalapa) concentra la mayor parte de la oferta en vivienda de la ciudad en general, destaca el hecho de que Iztapalapa únicamente cuenta con 6 proyectos inmobiliarios en la actualidad. Este bajísimo número de desarrollos evidencia la ausencia de inversión en vivienda, pese a la necesidad actual y futura de este bien. Asimismo, en tanto el suelo urbano bien localizado resulta escaso y, en consecuencia, suele tener valores mucho más elevados, la vivienda en zonas de alta demanda resulta exclusiva para personas de ingresos medios y altos, lo cual contribuye a profundizar las condiciones de segregación y exclusión mencionadas en el apartado anterior.

Las condiciones de la vivienda en la Alcaldía pueden apreciarse más gráfica y sintéticamente en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 5. *Oferta de Vivienda Existente y en Construcción en la CDMX, 4T de 2020 y Mapa 2. Oferta de Vivienda Vertical en Iztapalapa.*

Con base en el análisis realizado en párrafos anteriores, podemos señalar que uno de los principales problemas asociados con el tema de la vivienda es la escasez de predios aptos para albergar este tipo de actividad. En este sentido, una de las principales condicionantes para que los predios puedan albergar vivienda, de acuerdo con el PPDU de Iztapalapa, es la incompatibilidad existente entre el uso industrial y el habitacional mixto (HM) a partir de los riesgos químicos que suelen estar asociados con el primero.

Pese a la incompatibilidad planteada en el PPDU de Iztapalapa, un análisis de las 74 industrias ubicadas en la colonia Granjas San Antonio mostró que la mayor parte de éstas



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

son de tipo ligero, por lo que su grado de contaminación resulta más bien bajo o nulo. Lo anterior se constata al evaluar los tipos particulares de industrias ubicadas en dicha colonia, de las cuales 18.92% se dedican a la impresión y un 14.86% se dedican a la producción de productos plásticos y de hule. Esta distribución por tipos de industria puede observarse con mayor detenimiento en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 6. *Industrias en la Colonia Granjas San Antonio*.

De manera similar, se realizó un análisis del entorno próximo al predio Av. Año de Juárez 213 considerando un radio de 500m. Con base en ello se observó que se trata de una zona con usos de suelo mixto (industrial, habitacional y comercial), donde existe un claro predominio de la industria ligera y mediana (99 predios correspondientes al 42% del total). Asimismo, con base en datos del Sistema de Desarrollo Social (SIDESO) para el año 2010, se advirtió que el indicador de vivienda del entorno próximo del predio se encuentra entre niveles medios y altos, situación que se ve favorecida por sus condiciones de accesibilidad (proximidad con la línea 8 del metro y línea 5 del Metrobús), así como la buena dotación de equipamiento, infraestructura, servicios y espacios públicos presentes en la zona (Anexo Gráfico el Anexo Elementos Gráficos de Iniciativa de Decreto Tabla 7. *Predios con Uso Industrial (500 m) y Mapas 3 al 5*).

Tal como se ha tratado de dejar en claro hasta este punto, la vivienda es uno de los problemas centrales presentes en la zona de estudio. Partiendo de ello, se propone la realización del proyecto "Condominio 201" cuya vivienda será exclusiva para los trabajadores de los Organismos Nacionales de Vivienda, el cual cumple con las condiciones necesarias de suelo, ubicación y entorno lo que hace factible su desarrollo; asimismo su 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 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)

Con base a lo anterior, este proyecto contribuirá a aumentar la oferta de vivienda cercana, mixta y asequible, y así disminuir los costos al contar con 84 distribuidas en los 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.

Lo señalado en párrafos anteriores ratifica la importancia de mejorar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía 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



Iniciativa de Decreto
Año de Juárez No. 213-1C

Vivienda para la Ciudad de México publicada en el año 2016 y las reformas realizadas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

V.3 Factor Ambiental

El capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.11. Medio Ambiente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa señala que las Áreas de Valor Ambiental y Áreas Naturales Protegidas se encuentran regulados a partir de Programas Parciales con la finalidad de disminuir la vulnerabilidad asociada al riesgo de la falta de conservación del medio natural. Asimismo, se alude a fuentes fijas de contaminación, tales como las zonas industriales de Granjas Esmeralda, Santa Isabel Industrial, Granjas Estrella, Industrial Iztapalapa y Cabeza de Juárez y Granjas San Antonio, siendo ésta última una de las menos contaminantes por conformarse en su mayoría por industrias de tipo ligera y mediana, tal como se mencionó con anterioridad.

No obstante que no se poseen datos cuantitativos al respecto, así como el hecho de que la modificación al Programa no está directamente vinculada con el manejo de Áreas Naturales Protegidas, a continuación, se ofrece un breve análisis realizado sobre las áreas verdes al interior de la Alcaldía Iztapalapa, realizado con base en datos obtenidos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) de la Ciudad de México en 2017.

De acuerdo con la PAOT, y tal como se puede apreciar en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto Tabla 8. *Áreas Verdes Urbanas en Iztapalapa* y Mapa 6. *Áreas Verdes Urbanas en Iztapalapa*, de la superficie total de la alcaldía destinada a áreas verdes, 585.9 ha se encontraban destinadas para áreas deportivas, mientras que 555 hectáreas se destinaron para pastos y arbustos. Pese a que ambos tipos de áreas verdes poseen una superficie considerable, aquella ocupada por pastos y arbustos se caracteriza por estar sumamente fragmentada y dispersa.

Con base en lo expuesto en párrafos anteriores, no resulta sorprendente el hecho de que exista un importante traslape en la localización de áreas verdes naturales con actividades industriales, particularmente al tomar en consideración la predominancia de la industria ligera y mediana a lo largo de la Alcaldía Iztapalapa (ello se puede apreciar claramente en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Mapa 7. *Áreas Verdes Urbanas e Industria en Iztapalapa*). No obstante, resulta posible suponer que dicho traslape tenderá a decrecer en la medida en que se lleve a cabo el proyecto denominado "Sembrando Parques: Recuperación de Parques y Espacios Públicos de la Ciudad de México" por parte de Secretaría de Obras y Servicios de la Ciudad de México.

Como caso de particular interés con respecto a las áreas abiertas, destaca el parque lineal Año de Juárez, creado en 2014 en la colonia Granjas San Antonio, el cual fue ideado como un proyecto de recuperación del espacio público. Las características de dicho parque -entre las que destacan un camellón de 1.6 km de largo, una glorieta de 18,550 m² y poco más de 1,200 árboles- han contribuido a favorecer la integración entre vecinos, así como a disminuir



Iniciativa de Decreto
Año de Juárez No. 213-1C

los índices delictivos de la zona. De este modo, el proyecto no sólo ha mejorado la imagen urbana de la colonia, sino que ha propiciado que existan condiciones de habitabilidad urbana para la vivienda y el esparcimiento, fomentando la seguridad y convivencia de sus residentes.

Es necesario mencionar que la Alcaldía Iztapalapa por medio de los proyectos denominados Unidades de Transformación y Organización para la Inclusión y la Armonía Social (UTOPIÁS) aunado a las intervenciones viales denominadas "SENDEROS SEGUROS" el cual tiene como finalidad intervenir predios abandonados y/o baldíos con localización estratégica además de vías principales con flujos peatonales de importancia, se pretende aumentar la oferta de servicios públicos reflejados en equipamiento deportivo, cultural, recreativo y social para los habitantes de la zona oriente de la Ciudad de México.

Con lo anterior, se identifica que en la Colonia Granjas de San Antonio tiene en su proximidad la Utopía Aztahuacan y el parque Cuicláhuac, los cuales han sido intervenidos en los últimos años, por lo que se puede afirmar que el proyecto "Condominio 201" cuenta con la accesibilidad a espacios abiertos de calidad.

Siguiendo los requerimientos de la Hipoteca Verde establecidos por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el proyecto de vivienda "Condominio 201" implementará ecotecnologías en su diseño, las cuales son concernientes al ahorro del agua, gas y energía eléctrica. Con esto se pretende contribuir al cuidado, preservación del medio ambiente y aprovechar los recursos.

Partiendo del ejemplo anterior, así como de la caracterización de las áreas verdes de la alcaldía, resulta necesario que los instrumentos de planeación permitan generar proyectos de carácter integral que, en el caso del aspecto ambiental, contribuyan al mejor aprovechamiento y recuperación de los espacios destinados a la recreación, esparcimiento y deporte de los individuos que integran la alcaldía. 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.

V.4 Factor Social

Tal como se menciona en el capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.2 Aspectos Demográficos y Socioeconómicos, la Alcaldía Iztapalapa concentra a cerca del 20% de la población de la Ciudad de México, lo cual la convierte en la demarcación más poblada de la Ciudad de México. Asimismo, de acuerdo con los datos de los censos poblacionales 2010, 2020, en una década la población de la alcaldía se incrementó en 62,143 habitantes, lo cual supone un incremento poblacional de 4%; y en el caso de la colonia Granjas de San Antonio en la cual se localiza el proyecto "Condominio 201", durante el periodo 2010-2020 tuvo una tasa de crecimiento del 2.3%. En este sentido, destaca una mayor proporción de mujeres con respecto a los hombres, así como una población predominante de adultos jóvenes. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Mapa 8. Tasa de Crecimiento por Colonia en Iztapalapa 2010-2020)

No obstante que entre 2010 y 2020 el tamaño de la población de Iztapalapa se incrementó, se espera que en años posteriores su ritmo de crecimiento muestre una tendencia decreciente, en buena medida derivado de la falta de reservas urbanas en la alcaldía, situación que influirá de manera determinante en la demanda de vivienda futura. Al respecto, debe hacerse hincapié en que el actual Programa Delegacional no menciona estrategias explícitas con respecto al tema demográfico, ni con respecto a la atención a la demanda futura de vivienda, lo cual pone de manifiesto la necesidad de generar las condiciones necesarias para redensificar y reciclar zonas urbanas al interior de la alcaldía (Anexo Gráfico el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 9. *Demografía Registrada en la Alcaldía Iztapalapa*).

Una de las herramientas que permiten caracterizar de mejor manera el aspecto social de la alcaldía es la medición del índice de desarrollo social, el cual mide el grado de satisfacción de las necesidades básicas de la población con base en la ponderación de 6 componentes que permiten realizar la medición multidimensional de la pobreza. A saber:

- 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 este sentido, la alcaldía Iztapalapa se encuentra evaluada con un puntaje de 0.73, lo cual, de acuerdo con el Consejo Nacional de Población (CONAPO), corresponde a un nivel bajo e implica que la satisfacción de las necesidades básicas de la población no se está cubriendo a cabalidad.

Al analizar puntualmente el componente de calidad y espacio de la vivienda, destaca que dicho rubro se encuentra evaluado con 0.61 puntos, lo cual implica la existencia de deficiencias y carencias en los espacios de la vivienda, limitando el acceso a una vivienda digna a buena parte de los habitantes de la alcaldía. Esta situación puede apreciarse de manera más clara en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 10. *Índice de Desarrollo Social de la Alcaldía Iztapalapa*.

Con 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 recibir nuevos habitantes, por lo que fomentar la creación de vivienda como es el caso del proyecto "Condominio Residencial 201" ayudaría a disminuir el rezago de la calidad y espacio de la vivienda en la Alcaldía Iztapalapa, dicho proyecto de vivienda plurifamiliar tendrá una diversidad y mezcla de



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

tipología de vivienda, la cual propiciará una mayor adaptabilidad de la demanda y que además atenderá con mayor facilidad diferentes grupos socioeconómicos.

En suma, las condiciones de calidad y espacio de la vivienda, el índice de desarrollo social, las características demográficas de la alcaldía y las condiciones actuales de vivienda, evidencian la necesidad de fomentar la creación de vivienda, tal como el "Condominio 201", el cual contribuiría, sin duda alguna, a disminuir las carencias habitacionales en Iztapalapa, además de contribuir al mejoramiento de la imagen y habitabilidad urbana, mejorando infraestructura urbana y vial, así como favoreciendo una mayor accesibilidad a espacios públicos de calidad que contribuyan al esparcimiento y recreación de sus habitantes.

V.5 Infraestructura urbana

De acuerdo con el apartado 1.2.5 sobre infraestructura urbana, resultan de particular interés los siguientes temas:

Agua potable

Pese a que casi el total de la alcaldía cuenta con cobertura de la red hidráulica (95%), sólo el 75% de la población cuenta con un suministro de agua constante. De acuerdo con el PPDU, la colonia Granjas San Antonio fue aquella con una mayor cobertura de agua potable.

El proyecto "Condominio 201" con la finalidad de aprovechar el agua de lluvia implementará en su diseño un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, 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. En el caso de las aguas pluviales de excedencia, éstas 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 Condominio 201, Av. Año de Juárez 213-1C*

Drenaje

No obstante que para el año 2008 la cobertura de drenaje en la delegación llegaba a 91%, la demarcación posee un severo problema de capacidad de desalojo de aguas pluviales, dando como resultado la existencia de puntos de encharcamiento momentáneo. En este sentido, resulta particularmente preocupante el caso del predio de Año de Juárez 213, dado que se encuentra en riesgo de sufrir inundaciones pluviales derivadas de las deficiencias en el sistema de drenaje, de acuerdo con el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México.

Vialidad



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

Con base en datos del Censo de Infraestructura y Entorno Urbano elaborado por INEGI en 2016, la infraestructura vial de la alcaldía en dicho periodo se encontraba en buenas condiciones, con la mayor parte de las manzanas y vialidades bien iluminadas, con buena señalización y con banquetas en buen estado, situación que la ubicó como un punto atractivo para la inversión de proyectos. Al referirnos puntualmente a la zona de desarrollo del proyecto, destaca el hecho de que ésta se encuentra en muy buenas condiciones, lo cual se ha visto favorecido por la inversión que la alcaldía ha empleado en realizar mejoras sustantivas de la infraestructura vial al interior de la misma.

Lo descrito en el párrafo anterior puede observarse detalladamente 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 la Alcaldía Iztapalapa está en desarrollo el proyecto de movilidad "Trolebús Elevado" el cual se localizará sobre el eje 8 (Ermita-Iztapalapa) sobre un tramo de 7.4 kilómetros, compuesto por ocho estaciones: Deportivo Santa Cruz, Santa Cruz Meyehualco, DIF Iztapalapa, CECyT 7, Minas, Plaza Ermita, Las Torres y Penitenciaria. Este proyecto contribuirá en la accesibilidad y movilidad del oriente de la Ciudad de México, impactando de manera positiva en los habitantes así como incidiendo en que los residentes logren una mejor habitabilidad gracias a la disminución del tiempo de traslados.

Los elementos descritos hasta este punto nos permiten afirmar que es posible y deseable posible aprovechar los servicios y la infraestructura, así como optimizar los ya existentes. Como parte de dicho aprovechamiento, el desarrollo de proyectos de viviendas plurifamiliares en zonas bien ubicadas, próximas a transporte público masivo y semi masivo y con infraestructura vial en buenas condiciones, contribuirían a reducir notablemente los tiempos de traslado de sus habitantes, mejorando la conectividad de estos y de la alcaldía en general con el resto de la ciudad. Asimismo, el desarrollo en paralelo de 21 cajones de estacionamiento para bicicletas, propuesto como parte del proyecto, resultarían un elemento importante para diversificar los modos de transporte, favoreciendo una movilidad urbana sustentable y, al mismo tiempo, disminuyendo el congestionamiento del área de estudio.

V.6 Factor de Riesgo

El PPDU de Iztapalapa señala la existencia de múltiples factores de riesgo (tanto naturales, como antropogénicos) que ubican en una condición de vulnerabilidad a la alcaldía. Pese a ello, el programa no menciona algún factor de riesgo particular asociado a la colonia Granjas San Antonio. Dicha información fue contrastada con datos procedentes del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, haciendo un análisis de fenómenos perturbadores tanto en el predio, como en un radio de 500 m, tal como se puede apreciar en el 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.*

Iniciativa de Decreto
Año de Juárez No. 213-1C

Con base en lo descrito en el párrafo anterior, es posible afirmar que la colonia Granjas San Antonio posee una localización privilegiada con respecto al resto de colonias que integran Iztapalapa. De este modo, resulta factible llevar a cabo proyectos de vivienda plurifamiliar que no pongan en condiciones de vulnerabilidad ni a sus habitantes, ni al entorno en que se realice, en condiciones de seguridad estructural y con diseños seguros e integrales.

No obstante que la colonia no muestra riesgos, es necesario realizar una actualización en relación a riesgos y vulnerabilidad en función del Atlas de Riesgos de la CDMX, en tanto su información data va únicamente del año 2010 al 2019.

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;

De acuerdo con la Oficina Virtual de Información Económica de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México, las unidades económicas de la Alcaldía Iztapalapa en el año 2018 estaban conformadas por 66,082 unidades de las cuales predominan las actividades enfocadas al comercio con 65.65%, seguido de las actividades de servicios con 25.17% y finalmente la industria con 11.18%. El conjunto de datos antes descritos puede observarse más claramente 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.*

En función de los datos del Inventario de Oferta de Viviendas por Tipología del Sistema Nacional de Vivienda e Indicadores de Vivienda (SN/IV) 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 62.5m² a los 97.5m². Para mayor referencia ver el 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 año 2020 En la colonia Granjas San Antonio se contabilizan un total de 74 industrias, de las cuales son en su mayoría de tipo ligera caracterizándose por la poca generación de contaminación, entre las que se encuentran con un 18.92% las industrias dedicadas a la impresión y con un 14.86% las industrias dedicadas a la elaboración de plástico y hule. Esta información se puede apreciar en Anexo gráfico el 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.*

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

Los datos del Sistema de Desarrollo Social (*SIDESO*) muestran que el entorno cuenta con nivel medio y alto en función del indicador de vivienda de acuerdo con, cuyo estado deriva de la accesibilidad a equipamientos de transporte (línea 8 del metro y línea 5 del Metrobús), así como la disponibilidad 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 la tabla que lleva por nombre: Mapa 4. *Índice de Desarrollo Social: Componente Vivienda en la Alcaldía Iztapalapa*)

De acuerdo con los datos de los censos de INEGI, la población de la Alcaldía Iztapalapa tuvo un incremento del 4% durante el periodo del año 2000 al 2020, en la cual predomina el grupo de los adultos jóvenes. Se estima que el crecimiento de población se verá disminuido debido a que la tasa de crecimiento irá a la baja debido a la falta de reservas urbanas de la demarcación. 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 Decreto con título Tabla 9. Demografía Registrada en la Alcaldía Iztapalapa y Mapa 8. Tasa de Crecimiento por Colonia en Iztapalapa).

En cuanto al aspecto social, de acuerdo con los datos del Sistema de Desarrollo Social (*SIDESO*) y en función de la valuación del Consejo Nacional de Población (*CONAPO*), la alcaldía Iztapalapa tiene un valor de 0.73 el cual se considera bajo. En cuanto al componente de Calidad y espacio de vivienda, se le otorga un valor de 0.61 el cual es reflejo de una situación de carencia por calidad y espacios de la vivienda que no cumplen 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*)

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 apegarse 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; recalcando 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

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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 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

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

A. 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)

C. 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 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

D. 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 Asentamiento 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.

*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:

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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 14 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.

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 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.

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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 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:

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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)



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

"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)

"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 Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y sin excepción se reúnan todas las condiciones previstas en el artículo 47 Quater de esta Ley, y sea exclusivamente para la construcción de vivienda para los trabajadores derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (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 Derechohabientes 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%;
- II. 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 m² y hasta 1,000 m²;
 - B. En un 8%, si el predio es mayor de 1,000 m²;
- 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.
- 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.



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

- 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. 37869-151GEJO21D y fecha de expedición del 05 de julio de 2021, el predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213, Col. Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa deberá apearse 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.7.2.a.2 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

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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.

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

El porcentaje de área libre considerado responde a la zonificación solicitada por la Iniciativa de Decreto siendo H/20/6/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:

$$COS = 1 - .20/900.25 \text{ m}^2$$

$$COS = .80/900.25 \text{ m}^2$$

$$COS = 720.20 \text{ m}^2$$

Sin embargo, el proyecto considera el 29.08% de área libre que es igual a 261.79 m² 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:

$CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$ "

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:

$$CUS = (720.20 \text{ m}^2 \times 9) / 900.25 \text{ m}^2$$

$$CUS = 6,481.80 \text{ m}^2$$

Sin embargo, al considerar 29.08% de área libre, el coeficiente de utilización de suelo es de 5,572.74 m², por lo que, de acuerdo a los cálculos anteriormente realizados, el proyecto cumple ampliamente con el CUS permitido.

VIII.7.2.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.7.2.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



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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 29.08% 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 Condominio Residencial 201, Av. Año de Juárez 213-1C, Col. Granjas de San Antonio, Iztapalapa. Ciudad de México.*

VIII.7.2.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 banqueteta.

- 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.*



Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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.7.2.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 tendedores, 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 "Condominio Residencial 201" cumple con esta norma, ya que contará con celdas de acumulación de energía solar, específicamente con 18 paneles solares de 250 w cada uno.

Para mayor referencia observar dentro del Anexo proyecto arquitectónico el apartado 2.3 *Planos del Proyecto Arquitectónico.*

VIII.7.2.a.6 Norma 9: Subdivisión de predios

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

VIII.7.2.a.7 Norma 17: Via 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 213-1C cumple con la condicionante.

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

Iniciativa de Decreto

Año de Juárez No. 213-1C

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 condominal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos."

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

VIII.7.2.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.7.2.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 m² de construcción.

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción.

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²).

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 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m² de construcción.

VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m² de construcción.

VII. Crematorios.

VIII. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10."

El proyecto al contar con sólo 7,323.24 m² 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.7.2.a.10 Norma 27: De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales



Iniciativa de Decreto
Año de Juárez No. 213-1C

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 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 7,323.24 m² 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 DERECHOHABIENTES 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

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

Iniciativa de Decreto
Año de Juárez No. 213-1C

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. 213-1C, 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 7,323.24 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".**

Artículos transitorios

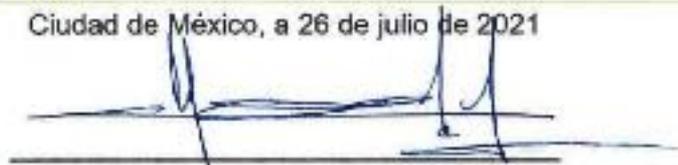
PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

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, 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.

- 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. 37869-151GEJO21D
- 1.4. Copia certificada del INE por notario del C. Jesús Ernesto Morales Longoria
- 1.5. Acuse ingreso CANO con folio No.1516
- 1.6. ACUSE Ingreso corrección lamina alineamiento 213-1C

ANEXO GRÁFICOS

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

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 3.1. Memoria Descriptiva Proyecto Condominio 201, Av. Año de Juárez 213-1C
- 3.2. Planos del Proyecto Arquitectónico
 - ARQ-01
 - ARQ-02
 - ARQ-03
 - ARQ-04
 - ARQ-05
 - ARQ-06
 - ARQ-07
 - ARQ-08
 - ARQ-09
 - ARQ-10
 - ARQ-11

- 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. 213-1C, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa.