

Ciudad de México, 18 de julio de 2023.

**DICTAMEN MEDIANTE EL CUAL SE DESECHA UNA INICIATIVA CIUDADANA EN MATERIA DE CAMBIO DE USO DE SUELO, RESPECTO DEL INMUEBLE SITO EN CALLE SUR 73 B, NÚMERO 208, COLONIA SINATEL, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO.**

**H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA.**

1

**PRESENTE.**

Con fundamento en los artículos 122, apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartados A, numeral 1 y D, inciso r), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 67, 72, fracciones I y X, 74 fracción XII, 75, 78 y 80 de la Ley Orgánica; 103 fracción I, 104, 106, 192, 256 y 257 del Reglamento, ambas del Congreso de la Ciudad de México, las Diputadas y Diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, sometemos a la consideración del Pleno de este Honorable Congreso el presente dictamen relativo a la siguiente:

**“INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA DE IZTAPALAPA, APROBADO POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 2 DE OCTUBRE DE 2008.”**

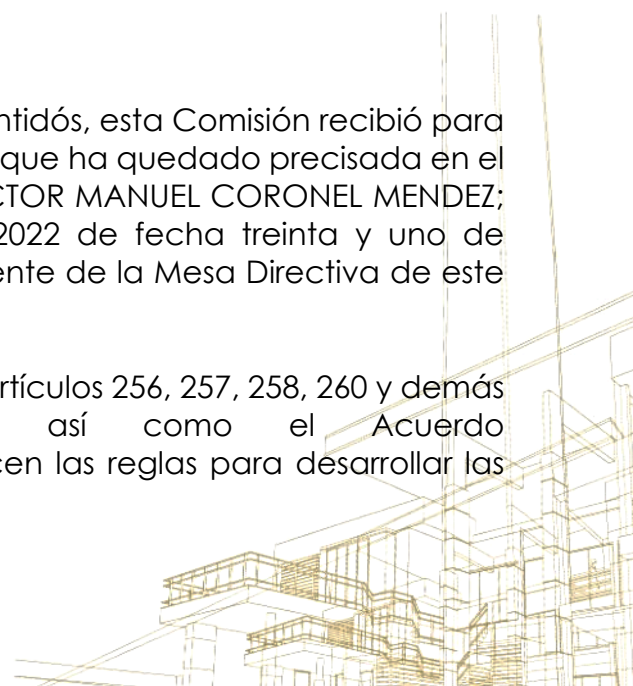
**PREÁMBULO.**

I. Con fecha primero de septiembre de dos mil veintidós, esta Comisión recibió para su análisis y dictaminación la iniciativa ciudadana que ha quedado precisada en el apartado que antecede, promovida por el C. VÍCTOR MANUEL CORONEL MENDEZ; lo anterior mediante oficio MDSRPA/CSP/1264/2022 de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintidós, signado por el Presidente de la Mesa Directiva de este H. Congreso.

II. En ese orden de ideas, con fundamento en los artículos 256, 257, 258, 260 y demás relativos y aplicables del Reglamento así como el Acuerdo CCMX/II/JUCOPO/04/2021 por el que se establecen las reglas para desarrollar las

---

Allende número 8, Col. Centro, Alcaldía  
Cuauhtémoc, C. P. 06010, CDMX,  
Correo: desarrollo.infra@congesocdmx.gob.mx



Sesiones Vía Remota para el Pleno, Mesa Directiva, Junta, Conferencia, Comisiones, Comités y Comisión Permanente del Congreso de la Ciudad de México, las Diputadas y Diputados integrantes de la Comisión, celebramos sesión ordinaria de forma virtual el día 18 de julio de dos mil veintitrés, para dictaminar sobre la iniciativa ciudadana propuesta, para estar en aptitud de someterla a la consideración del Pleno de este Honorable Congreso, II Legislatura, al tenor de los siguientes:

2

**ANTECEDENTES.**

**PRIMERO.** Con fecha tres de agosto de dos mil veintidós, el C. VICTOR MANUEL CORONEL MÉNDEZ, presentó un escrito dirigido al Presidente de la Junta de Coordinación Política que contienen la Iniciativa Ciudadana que ha quedado precisada, con la finalidad de solicitar la modificación del Uso de Suelo del Inmueble sito en **Calle sur 73 B número 208, de la Colonia Sinatel, en la Alcaldía Iztapalapa**; dicho escrito fue remitido a la Presidencia de la Mesa Directiva el diez de agosto de dos mil veintidós.

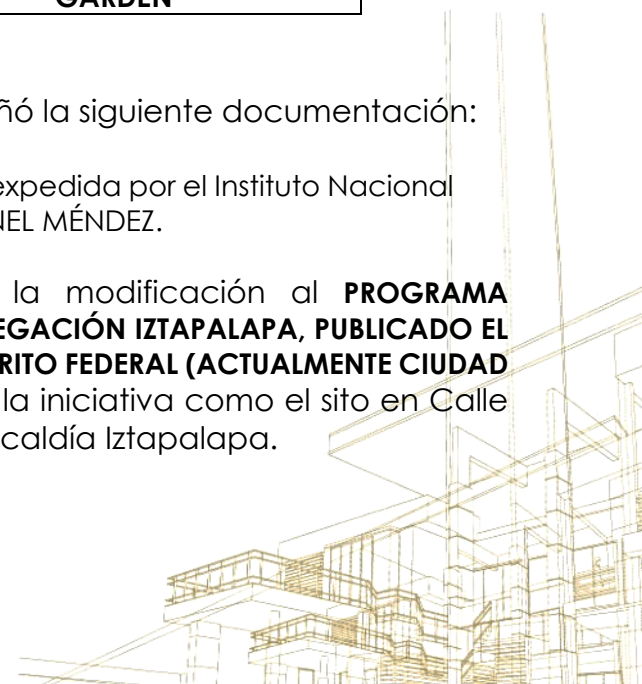
Lo anterior, en atención a la siguiente información:

USO DE SUELO ACTUAL	USO DE SUELO PRETENDIDO
H/3/40/B HABITACIONAL, TRES NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 40% DE ÁREA LIBRE, DENSIDAD BAJA, UNA VIVIENDA CADA 100 M2	H/5/31.5 HABITACIONAL, CINCO NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 31.5% DE ÁREA LIBRE, CUATRO VIVIENDAS Y UN ROOF GARDEN

**SEGUNDO.** A la Iniciativa Ciudadana, se acompañó la siguiente documentación:

- a) Copia Certificada de la Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor del C. VICTOR MANUEL CORONEL MÉNDEZ.

**TERCERO.** La iniciativa en comento propone la modificación al **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA, PUBLICADO EL 02 DE OCTUBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (ACTUALMENTE CIUDAD DE MÉXICO)**, respecto al inmueble identificado en la iniciativa como el sito en Calle Sur 73 B número 208, de la Colonia Sinatel, en la Alcaldía Iztapalapa.



**CUARTO.** Por oficio CCDMX/IIL/CDIU/0239/2023, se solicitó al Presidente de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México, la difusión en la Gaceta Parlamentaria así como la realización de los trámites necesarios para la publicación del aviso correspondiente en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, respecto de la Iniciativa Ciudadana materia del presente dictamen.

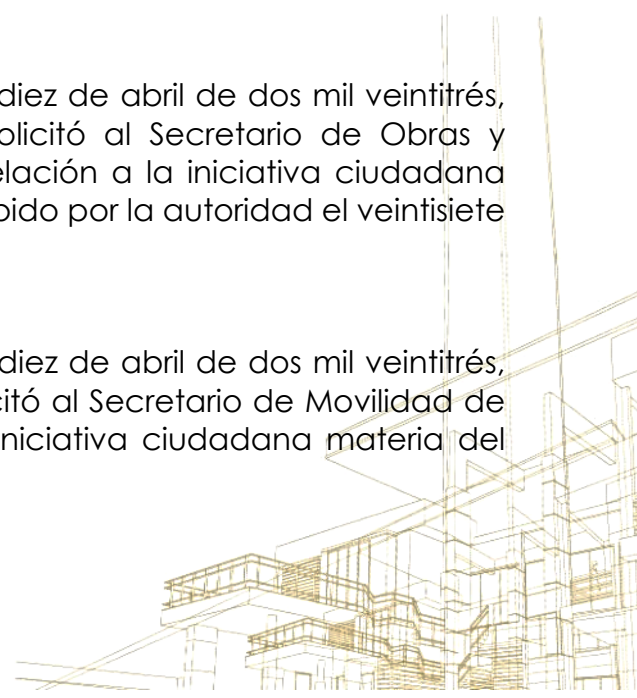
**QUINTO.** Por Oficio CCDMX/IIL/CDIU/0228/2023 de diez de abril de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión Dictaminadora solicitó al Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, su opinión en relación a la iniciativa ciudadana materia del presente dictamen, dicho oficio fue recibido por la autoridad el veintiséis de abril de dos mil veintitrés.

**SEXTO.** Por Oficio CCDMX/IIL/CDIU/0229/2023 de diez de abril de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión Dictaminadora solicitó a la Secretaria del Medio Ambiente de la Ciudad de México, su opinión en relación a la iniciativa ciudadana materia del presente dictamen, dicho oficio fue recibido por la autoridad el veintisiete de abril de dos mil veintitrés.

**SÉPTIMO.** Por Oficio CCDMX/IIL/CDIU/0230/2023 de diez de abril de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión Dictaminadora solicitó al Coordinador General del sistema de Aguas de la Ciudad de México, su opinión en relación a la iniciativa ciudadana materia del presente dictamen, dicho oficio fue recibido por la autoridad el veintiséis de abril de dos mil veintitrés.

**OCTAVO.** Por Oficio CCDMX/IIL/CDIU/0231/2023 de diez de abril de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión Dictaminadora solicitó al Secretario de Obras y Servicios de la Ciudad de México, su opinión en relación a la iniciativa ciudadana materia del presente dictamen, dicho oficio fue recibido por la autoridad el veintisiete de abril de dos mil veintitrés.

**NOVENO.** Por Oficio CCDMX/IIL/CDIU/0232/2023 de diez de abril de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión Dictaminadora solicitó al Secretario de Movilidad de la Ciudad de México, su opinión en relación a la iniciativa ciudadana materia del



presente dictamen, dicho oficio fue recibido por la autoridad el veintisiete de abril de dos mil veintitrés.

**DÉCIMO.** Por Oficio CCDMX/IIL/CDIU/0233/2023 de diez de abril de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión Dictaminadora solicitó a la Secretaria de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, su opinión en relación a la iniciativa ciudadana materia del presente dictamen, dicho oficio fue recibido por la autoridad el veintiséis de abril de dos mil veintitrés.

4

**DÉCIMO PRIMERO.** Por Oficio CCDMX/IIL/CDIU/0234/2023 de diez de abril de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión Dictaminadora solicitó a la Alcaldesa en Iztapalapa, su opinión en relación a la iniciativa ciudadana materia del presente dictamen, dicho oficio fue recibido por la autoridad el veintiséis de abril de dos mil veintitrés.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Por Oficio CCDMX/IIL/CDIU/0235/2023 de diez de abril de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión Dictaminadora solicitó a la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial, su opinión en relación a la iniciativa ciudadana materia del presente dictamen, dicho oficio fue recibido por la autoridad el veintiséis de abril de dos mil veintitrés.

**DÉCIMO TERCERO.** Por Oficio CCDMX/IIL/CDIU/0238/2023 de diez de abril de marzo de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión Dictaminadora solicitó a la Alcaldesa en Iztapalapa el apoyo para notificar los diversos oficios CCDMX/IIL/CDIU/0236/2023 y CCDMX/IIL/CDIU/0237/2023, dirigidos respectivamente a la Coordinación Interna del Comité Ciudadano de la Colonia Sinatel y al Coordinador Interno del Consejo Ciudadano de la Alcaldía Iztapalapa, documento que fue recibido el día veintiséis de abril de dos mil veintitrés.

**DÉCIMO CUARTO.** Con fecha primero de junio de dos mil veintitrés se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1117, el aviso por el que se dio a conocer la presentación de la Iniciativa Ciudadana materia de este dictamen, abriéndose un plazo para la recepción de observaciones por parte de los ciudadanos,

en términos de la fracción III, inciso b) numeral 6 del artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El plazo de quince días a que se refiere esta publicación transcurrió del dos al veintidós de junio de dos mil veintitrés, sin que al efecto se recibieran en esta Comisión alguna observación al respecto.

5

1° de junio de 2023

GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

27

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA

Aviso por el que se da a conocer la presentación de la Iniciativa Ciudadana denominada: “PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA DE IZTAPALAPA, APROBADO POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 2 DE OCTUBRE DE 2008”, presentada por el C. Víctor Manuel Coronel Méndez el 10 de agosto de 2022 ante la Presidencia de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México, turnada a esta Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana el 01 de septiembre de 2022 lo anterior respecto del inmueble ubicado en Calle Sur 73 B, número 208, de la Colonia Sinatel de la Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, C.P. 09470, para permitir la Zonificación H/5/31.5, cuatro viviendas.

En el presente aviso, se informa que dicha iniciativa se encuentra difundida en la Gaceta Parlamentaria, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 42, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Asimismo, se menciona el derecho que tiene todo habitante de la Ciudad, a formular observaciones a las iniciativas y dirigirlas al Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano, y toda vez que dicho Consejo no encuentra constituido, se deberán de dirigir al Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, dentro de un plazo de 15 días hábiles siguientes a la publicación de este aviso.

ÚNICO. - Publíquese el presente aviso en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Palacio Legislativo del Congreso de la Ciudad de México, a los once días del mes de mayo del año dos mil veintitrés.

DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA

(Firma)

PRESIDENTE

SECRETARIA

SECRETARIA

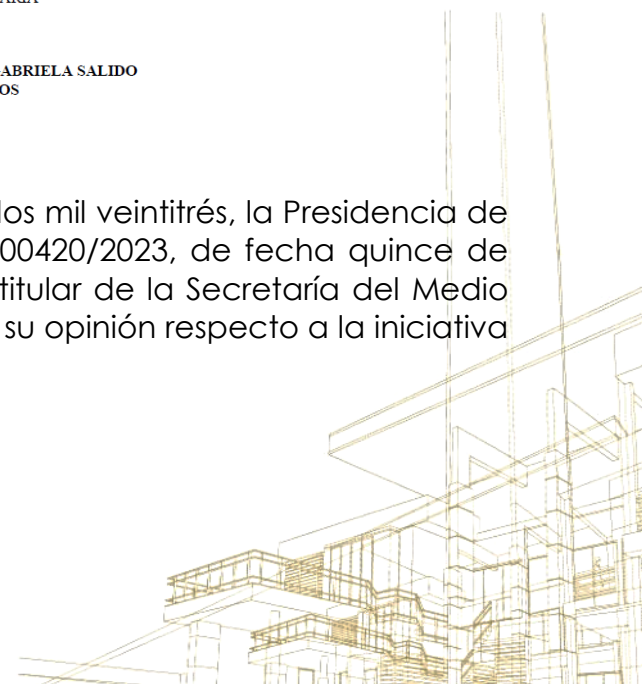
(Firma)

DIPUTADA MARCELA FUENTE CASTILLO

DIPUTADA MARIA GABRIELA SALIDO  
MAGOS

**DÉCIMO QUINTO.** Con fecha dieciséis de mayo de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta dictaminadora recibió el oficio SEDEMA/MRG/00420/2023, de fecha quince de mayo de dos mil veintitrés, signado por la persona titular de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, el cual contiene su opinión respecto a la iniciativa en estudio.

Allende número 8, Col. Centro, Alcaldía  
Cuauhtémoc, C. P. 06010, CDMX,  
Correo: desarrollo.infra@congesocdmx.gob.mx





**DECIMO SEXTO.** El diecisiete de mayo de dos mil veintitrés, esta Dictaminadora recibió el oficio S-34 SEDUVI/0247/2023 de fecha quince de mayo de dos mil veintitrés, signado por la persona titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene su opinión respecto a la presente iniciativa.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Con fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta dictaminadora recibió el oficio SM/042/2023, de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintitrés, signado por la persona titular de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, el cual contiene su opinión respecto a la iniciativa en estudio.

6

**DÉCIMO OCTAVO.** Con fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta dictaminadora recibió el oficio PAOT-05-300/100-053-2023 de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintitrés, signado por la persona titular de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial, el cual contiene su opinión respecto a la iniciativa en estudio.

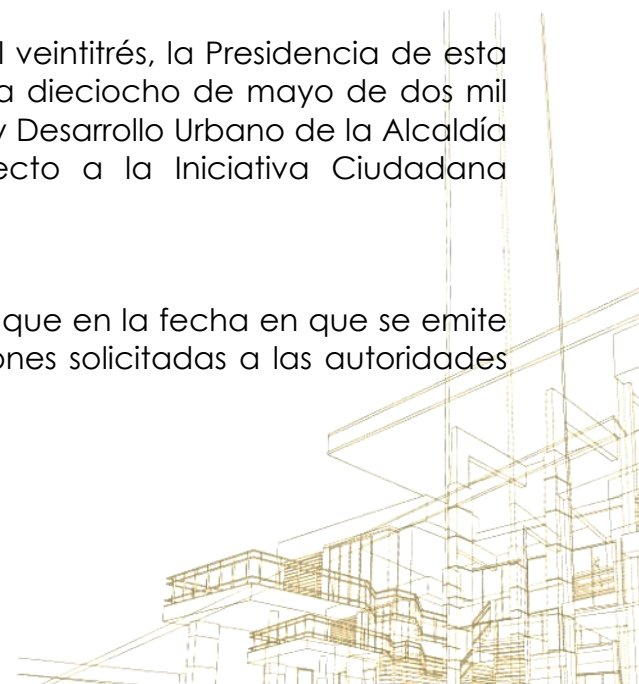
**DÉCIMO NOVENO.** El día diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión Dictaminadora, recibió el oficio SGIRPC/171/2023 de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintitrés, signado por la persona titular de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, el cual contiene su opinión respecto a la iniciativa en estudio.

**VIGÉSIMO.** Con fecha veintitrés de mayo de dos mil veintitrés, la Presidencia de esta Comisión recibió el oficio 12.200.0418/2023 de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, el cual contienen una opinión respecto a la Iniciativa Ciudadana relacionada con el presente dictamen.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** Por otra parte, se hace constar que en la fecha en que se emite el presente dictamen, no se han recibido las opiniones solicitadas a las autoridades que se enuncian a continuación:

---

Allende número 8, Col. Centro, Alcaldía  
Cuauhtémoc, C. P. 06010, CDMX,  
Correo: desarrollo.infra@congesocdmx.gob.mx



- Secretaría de Obras y Servicios de la Ciudad de México
- Coordinador General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México
- Comité Ciudadano de la Colonia Sinatel
- Coordinador Interno del Concejo Ciudadano de la Alcaldía Iztapalapa

7

En virtud de ello, las mismas se tienen por no presentadas, en términos de lo expuesto con antelación y de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV del artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Con base en los antecedentes que se precisan, esta Dictaminadora procede a realizar el estudio de la iniciativa propuesta a través de los siguientes:

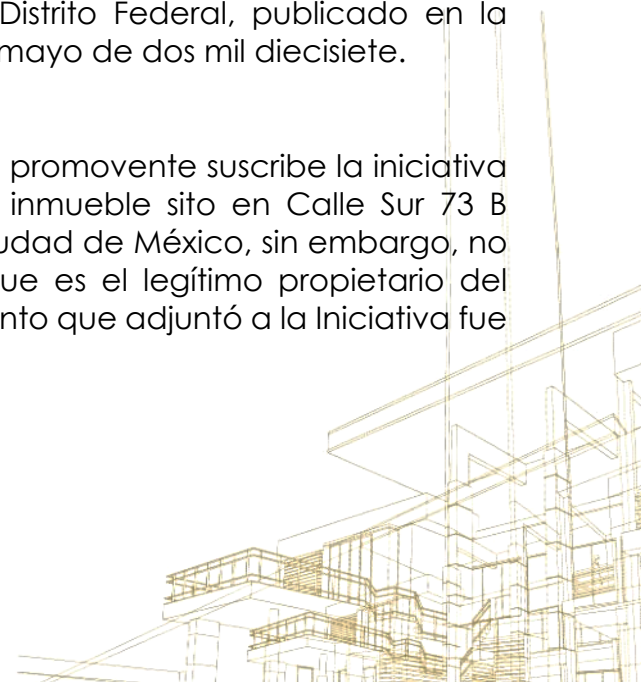
## CONSIDERANDOS.

**PRIMERO. COMPETENCIA.** Esta Comisión es competente para conocer de las iniciativas ciudadanas, de conformidad con lo establecido en los artículos 13, fracciones III y XXI, 72 fracciones I y X, 74 fracción XIV, 75, 77, 78, 80 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 103 fracción I, 106, 187, 192, 193, 221 257, 260 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; 34 Bis Fracción III, 35, 41, 42 y 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano así como el artículo SEXTO Transitorio del decreto que contienen las observaciones al diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el cinco de mayo de dos mil diecisiete.

**SEGUNDO. DE LA LEGITIMACIÓN DEL PROMOVENTE.** El promovente suscribe la iniciativa materia en estudio, aduciendo ser propietario del inmueble sito en Calle Sur 73 B número 208, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, sin embargo, no exhibe documento alguno con el cual acredite que es el legítimo propietario del referido inmueble, en virtud de que el único documento que adjuntó a la Iniciativa fue una copia certificada de su credencial para votar.

---

Allende número 8, Col. Centro, Alcaldía  
Cuauhtémoc, C. P. 06010, CDMX,  
Correo: desarrollo.infra@congesocdmx.gob.mx



En ese orden de ideas y al ser la personalidad una condición que el promovente debe acreditar de manera fehaciente con documento idóneo, para acudir a este Órgano Legislativo a solicitar a través de una iniciativa ciudadana, la modificación al uso de suelo respecto de un inmueble; esta dictaminadora considera que no se puede reconocer la legitimación para instar a este Órgano Legislativo, entendiendo por ésta la posición en que se encuentra el promovente respecto de la presente situación jurídica para el efecto de poder ejecutar legalmente el acto consistente en presentar la iniciativa en estudio, en virtud de que no acredita la personalidad que dice ostentar, sirviendo de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial aplicado de manera analógica al presente asunto:

8

*Registro digital: 2019949*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Décima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: VI.2o.C. J/206*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2308*

*Tipo: Jurisprudencia*

#### **LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

*La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, **debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.***

#### **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

*Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.*

*Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.*

*Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.*





*Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigún Muñoz.*

*Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.*

9

Esto nos lleva a la conclusión de que el promovente, no acredita con documento idóneo tener legitimación en el proceso o *legitimación ad procesum*, la cual implica de manera necesaria que la persona que promueva o inste a una autoridad, necesariamente debe acreditar con medio de prueba idóneo que está revestida de las facultades para poder hacerlo y que le han sido reconocidos esos derechos, situación que en los hechos no aconteció, al no haber exhibido junto con la iniciativa ciudadana el documento idóneo que así lo acreditara, por lo que se insiste que esta Comisión no puede tener por acreditada en el promovente la calidad de propietario que dice tener.

De igual forma, el promovente no acredita ser titular del derecho que pretende ejercer, por lo que tampoco se reconoce que tenga *legitimación ad causam*, tomando en consideración que no acredita con documento idóneo ser el legítimo propietario del inmueble identificado en la iniciativa que se dictaminan.

Entendiendo a la primera como un presupuesto del presente procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer ante este órgano Legislativo, para lo cual se requiere acrediten de manera fehaciente que comparecen con la personalidad que aduce tener; y a la segunda como una condición para obtener una determinación favorable y consiste en la identidad del promovente de la iniciativa con la persona a quien impactará en su esfera de derechos la suerte de la iniciativa que se presente.

Sin embargo y con la finalidad de no dejar en estado de indefensión al promovente, aun y cuando se considera que no acredita la personalidad que aduce ostentar para promover la iniciativa en estudio, esta Comisión formulará el estudio de los demás requisitos de procedibilidad de la iniciativa presentada, en términos del considerando siguiente.



**TERCERO. REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD.** Los mismos se encuentran previstos en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano, que se transcribe para pronta referencia:

*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:*

*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;*

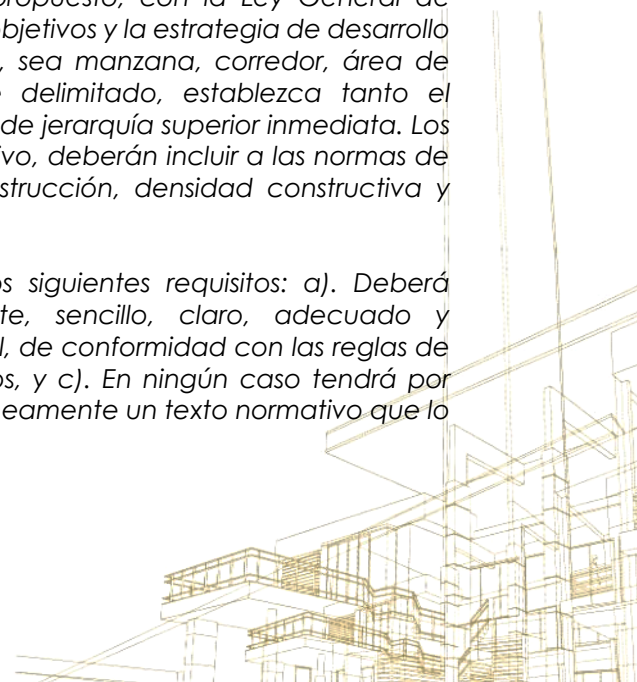
*V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia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

*VI. Datos que motivan la iniciativa de 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;*

*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 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;*

*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 pretenda que aplique el texto normativo propuesto.

11

Ahora bien, del análisis realizado a la iniciativa ciudadana materia del presente Dictamen en armonía con el precepto legal anteriormente invocado, se puede apreciar que las mismas cumplen únicamente con lo establecido en las fracciones I, II, III, IV, VI, VII y XI.

Por otro lado, en relación a lo mandatado por las fracciones V y VIII, los referidos requisitos los observa parcialmente, lo anterior tomando en consideración lo siguiente:

En relación a lo mandatado por la fracción V del numeral en comento, se precisa que la iniciativa en estudio no contiene un razonamiento sobre la variación o persistencia de los **factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo** que motivaron la aprobación del Programa a modificar tal y como lo mandata la fracción en comento, como se precisa a continuación:

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial el dos de octubre de dos mil ocho, en el apartado **1.2 Diagnóstico** precisa de manera medular lo siguiente:

### 1.2.2 Aspectos Demográficos y Socioeconómicos

#### Demográficos

De acuerdo al último Censo de Población y Vivienda en el año 2000, realizado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, la población residente en el perímetro delegacional fue de 1'773,343 habitantes, esta cifra representa el 20.60 % con respecto a la población total del Distrito Federal; sin embargo, en el Conteo del año 2005 realizado por el INEGI, la población residente en la Delegación se incrementó hasta 1'820,888 habitantes, representando el 20.86 % en relación al total de la población del Distrito Federal (8'720, 916 Habitantes). En relación con la superficie del territorio delegacional, significa que la Delegación

tiene una densidad bruta de 156 hab/ha, esta cifra resulta ser más alta que la de 119 hab/ha registrada en el Distrito Federal.

En el último quinquenio la Delegación tuvo un incremento poblacional de 47,545 habitantes registrados en un menor crecimiento poblacional, mostrando que en la década de los 70's, se registró el aumento de población más significativo en cuanto a crecimiento.

...

### Socioeconómicos

Del total de población en la Delegación registrada en el año 2000, 1'773,343 habitantes, la Población Económicamente Activa (PEA), está conformada por 716,950 habitantes, es decir 40.42%, de los cuales 705,741 está ocupada, representando el 98.4% y el 1.6% restante se encuentra desocupada, o bien se considera desempleada.

...

### Actividad Económica

La dinámica económica de la demarcación está basada principalmente en la actividad comercial, ya que cuenta con 32,938 unidades económicas que representan el 59.35 % del total delegacional, siguiéndole la actividad de servicios que participa con 16,705 unidades económicas y que representan el 30.10%, la actividad de manufacturas presenta el menor porcentaje con tan sólo el 10.53 % siendo la de más baja participación en la dinámica económica.

...

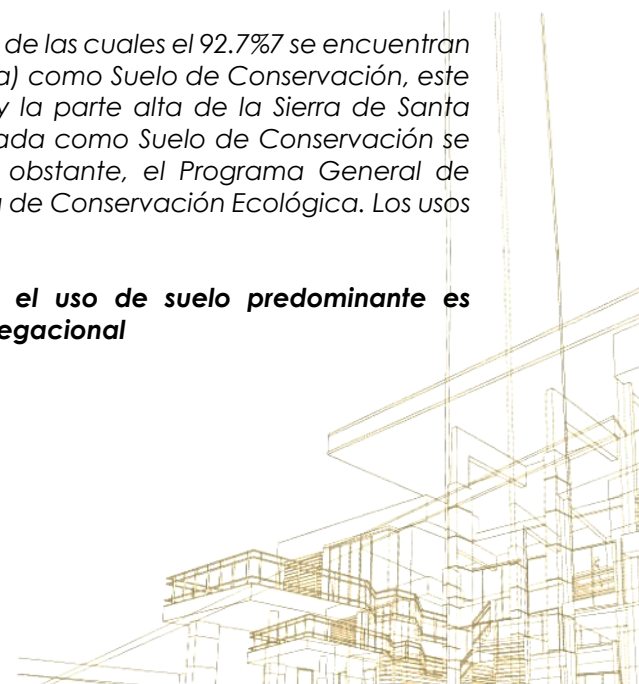
### 1.2.3 Usos de Suelo

El territorio delegacional tiene una extensión de 11,667 ha, de las cuales el 92.7% se encuentran en Suelo Urbano, es decir 10,815.30 ha y el 7.3% (851.69 ha) como Suelo de Conservación, este último se encuentra ubicado en el Cerro de la Estrella y la parte alta de la Sierra de Santa Catarina. Aproximadamente la mitad del área considerada como Suelo de Conservación se encuentra ocupada por asentamientos irregulares, no obstante, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, ratifica la Línea de Conservación Ecológica. Los usos de suelo establecidos participan de la siguiente forma

**Habitacional: Conformado por aquellas zonas donde el uso de suelo predominante es habitacional, este uso representa el 46 % del territorio delegacional**

...

### 1.2.5 Infraestructura, Equipamiento y Servicios





### **Agua Potable**

El Valle de México se divide en las siguientes siete zonas hidrológicas: Lacustre; Transición (lacustres, Tarango y andesita); Transición (lacustre y Tarango); Transición (lacustre y basalto); Basaltos; Tarango y Andesitas.

La Delegación Iztapalapa se ubica en las zonas geohidrológicas I, II y III. La zona I comprende las franjas de los lados norte y poniente de la Sierra de Santa Catarina. La profundidad de los pozos varía de 50 a 250 m y aportan un caudal que va de 70 a 110 litros por segundo.

En lo que respecta a la zona II, se localiza en la franja norte de Iztapalapa, la profundidad de los pozos varía de 200 a 400 m y se obtienen caudales variables de 40 a 70 litros por segundo.

Por último, la zona III está definida entre las zonas geohidrológicas I y II ubicadas al norte y al oriente de la Sierra de Santa Catarina, en donde se localizan los Cerros de la Estrella y el Peñón, región donde la extracción se realiza en forma intensiva<sup>10</sup>, por ser zonas de mayor recarga de los mantos acuíferos.

Actualmente las fuentes de abastecimiento de agua potable que cubren la demanda de la población en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, están conformadas por los sistemas Lerma y Cutzamala, así como las fuentes de abastecimiento de aguas subterráneas y propias. Las cuales en conjunto proporcionan un suministro de agua de 35.17m<sup>3</sup>/s a través de la captación extraída de fuentes superficiales 2.79%, subterráneas 56.27% y externas Lerma 14.02%, Cutzamala 26.93%. Del suministro de 35.17 m<sup>3</sup>/s que se destina al Distrito Federal, 4.63 m<sup>3</sup>/s son dotados para la Delegación Iztapalapa, y se destinan 1.03 m<sup>3</sup>/s para la actividad industrial, y 3.60m<sup>3</sup>/s, para uso doméstico.

La Delegación Iztapalapa cuenta con un 97%<sup>11</sup> de cobertura en red hidráulica, pero el suministro de agua sólo atiende a aproximadamente el 75% de su población. Recibe un suministro de 3.6 m<sup>3</sup> /s<sup>12</sup> y se distribuye básicamente a 12 subsistemas, uno de ellos integrado por los tres tanques principales de regulación. Los subsistemas están a su vez integrados por tanques de regulación y tanques rompedores de presión, posibilidad que permite distribuir agua directamente a la red secundaria.

...

#### **1.2.12 Riesgos y Vulnerabilidad**

En este punto se identifican y analizan los tipos y grados de riesgos, identificando su ubicación, radio de afectación y vulnerabilidad. Los tipos de riesgo a los que está expuesta la Delegación, de acuerdo a sus orígenes son:

##### **Geológicos: Peligro Sísmico**

De acuerdo a la zonificación geotécnica que establece el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, se considera que: 30% de la superficie de la Delegación se ubica en zona de





Lomas (Sierra de Santa Catarina, cerros de la Estrella y Peñón del Marqués); 20% en zona de transición (circundando a las elevaciones topográficas) y 50% en zona lacustre (lagos de Chalco – Xochimilco y Texcoco).

Cada una de estas zonas contiene distintas condiciones geológicas que las hacen vulnerables a la incidencia de determinados fenómenos, que se traducen en riesgos.

En la zona lacustre se presentan suelos blandos, de baja resistencia y altamente deformables; esto implica: que son de mala calidad para el desplante de cimentaciones, por lo que viviendas auto-construidas se pueden encontrar en particular condición de riesgo y que una gran cantidad de estructuras, que al momento de su construcción respetaron las disposiciones del Reglamento de Construcciones, actualmente no cumplan las disposiciones vigentes, por lo que pudieran carecer de la resistencia para soportar el efecto de sismos de gran magnitud.

En virtud de que los eventos sísmicos inciden con mayores daños en la zona geotécnica del lago, aproximadamente el 50% del territorio delegacional se encuentra en condiciones de peligro sísmico, razón por la cual se deben revisar viviendas y todo tipo de estructuras, en especial las construidas antes de 1986, para establecer si cumplen con los lineamientos de seguridad estructural del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y para dar las recomendaciones e instrucciones necesarias con el objeto de que se refuercen las estructuras. El resto de la demarcación se encuentra en condición de peligro sísmico medio o bajo.

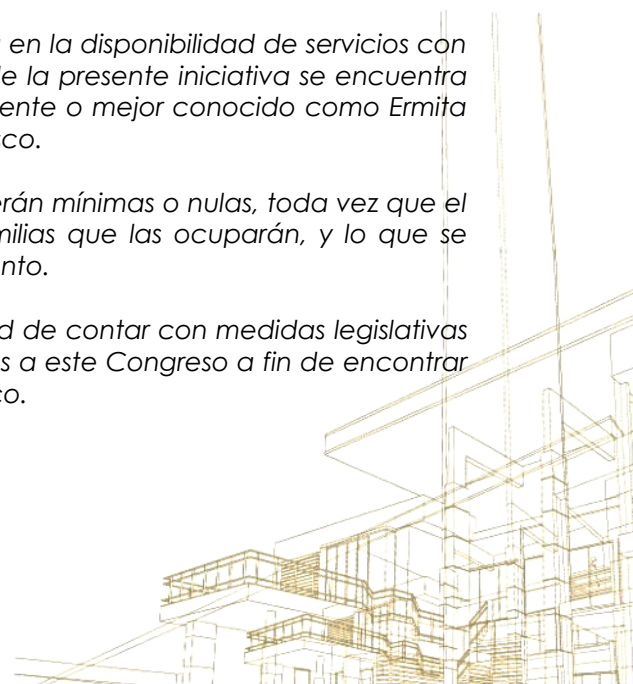
...

No obstante lo anterior, del cuerpo de la iniciativa que se dictamina, no se aprecia que el promovente haya emitido un pronunciamiento o razonamiento en relación a los factores ya precisados, lo anterior en atención a que a fojas 3 y 4 de la iniciativa, el promovente precisa lo siguiente:

*La presente solicitud de cambio a la zonificación se basa en la disponibilidad de servicios con los que se concentran en la zona, el inmueble materia de la presente iniciativa se encuentra entre avenidas de gran conectividad como son Eje 8 oriente o mejor conocido como Ermita Iztapalapa y por el otro lado Circuito Interior Río Churubusco.*

*Las afectaciones de servicios de agua o de descargas serán mínimas o nulas, toda vez que el número de viviendas corresponderán al número de familias que las ocuparán, y lo que se pretende atender es evitar es un problema de hacinamiento.*

*En ese sentido, en este texto se ha señalado la necesidad de contar con medidas legislativas que favorezcan la vivienda adecuada, por ello acudimos a este Congreso a fin de encontrar respuesta precisa y contundente a un problema específico.*



*Es de destacarse que en la calle existen inmuebles con 4 y 5 niveles, enfrente y a dos predios del que motiva esta modificación, por lo cual se integra a la imagen urbana; asimismo es de fundamental relevancia que tampoco existe oposición vecinal para el número de viviendas, niveles y área libre que se solicitan en esta iniciativa.*

**Expresiones que no son suficientes para que se puede tener por colmada en su totalidad la exigencia** de la fracción V del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente.

15

Por otro lado, en el apartado referente a los “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;” **se precisa que el promovente no da cabal cumplimiento a lo mandado en la fracción VIII del artículo 35 ya referido**, en atención a que omite expresar razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto con los objetivos y estrategias 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, lo anterior en relación a lo siguiente:

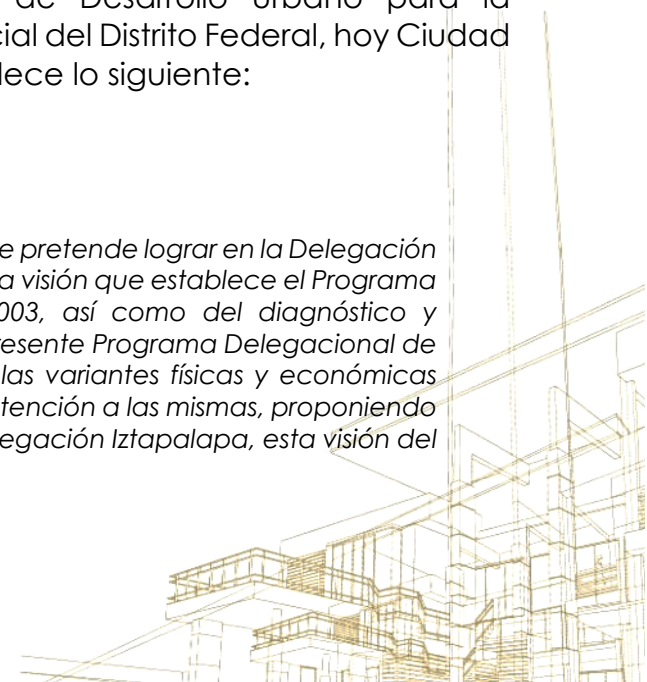
Debe señalarse que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, el dos de octubre de dos mil ocho establece lo siguiente:

## II IMAGEN OBJETIVO

*En este apartado se plantea de manera general lo que se pretende lograr en la Delegación Iztapalapa en materia de desarrollo urbano, a partir de la visión que establece el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, así como del diagnóstico y pronóstico expuestos en los capítulos precedentes, el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano considerando la interrelación entre las variantes físicas y económicas determinantes de la problemática y las propuestas de atención a las mismas, proponiendo lograr en los próximos años el equilibrio urbano en la Delegación Iztapalapa, esta visión del*

---

Allende número 8, Col. Centro, Alcaldía  
Cuauhtémoc, C. P. 06010, CDMX,  
Correo: desarrollo.infra@congesocdmx.gob.mx



Programa General de Desarrollo Urbano coincide con los elementos del proyecto del Nuevo Orden Urbano, destacando:

- 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.

- Atender de manera congruente las condiciones físicas y demográficas del territorio; aprovechar de modo racional los recursos disponibles y llevar a cabo la ordenación del territorio en forma compatible con el medio ambiente; a través, de la participación responsable de la ciudadanía, en un trabajo conjunto con los distintos niveles de gobierno.

- Revertir las tendencias de degradación ambiental y garantizar la sustentabilidad de la ciudad a través de la conservación, restauración **y manejo de los recursos naturales como agua, suelo y subsuelo; y de una adecuada interrelación de la naturaleza con los centros urbanos.**

“...”

- Tomando en consideración las políticas de control poblacional definidas por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, así como las restricciones que imponen los riesgos geológicos y la problemática hidráulica que presenta la Delegación en el suministro de agua potable, **la conformación física predominantemente se dará en un contexto horizontal.**

“...”

- 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.**

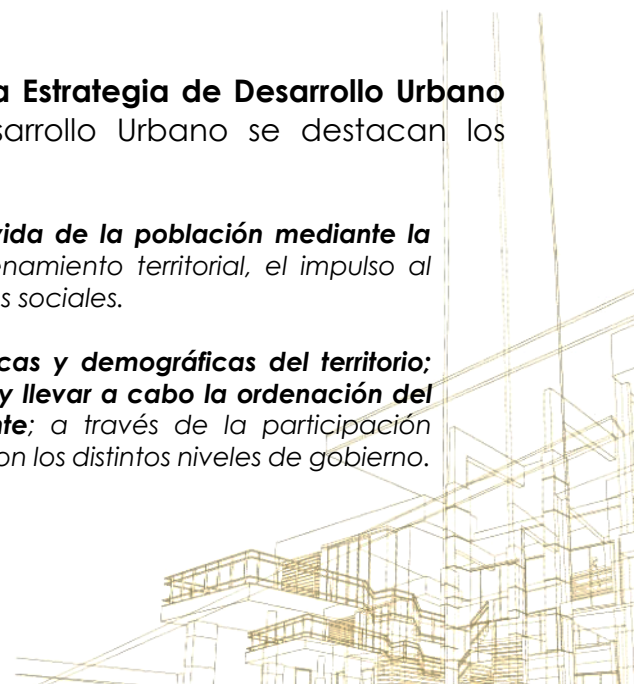
Ahora bien, dentro de los **Objetivos Generales de la Estrategia de Desarrollo Urbano** precisados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano se destacan los siguientes:

- **Implementar acciones para mejorar la calidad de vida de la población mediante la planeación del desarrollo urbano sustentable, el ordenamiento territorial, el impulso al desarrollo económico y la disminución de desigualdades sociales.**

- **Atender de manera congruente las condiciones físicas y demográficas del territorio; aprovechar de modo racional los recursos disponibles y llevar a cabo la ordenación del territorio en forma compatible con el medio ambiente; a través de la participación responsable de la ciudadanía, en un trabajo conjunto con los distintos niveles de gobierno.**

---

Allende número 8, Col. Centro, Alcaldía  
Cuauhtémoc, C. P. 06010, CDMX,  
Correo: desarrollo.infra@congesocdmx.gob.mx



- Consolidar el espacio construido, **evitando el crecimiento desmedido de la zona urbana**, utilizando como estrategia programática la reducción de población que se venía presentado de manera tendencial.

En relación a los objetivos particulares, en la parte que nos interesa, se precisan los siguientes:

17

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

Por cuanto hace a lo anterior, se precisa que en la iniciativa que se dictamina, a fojas 11 y 12 de la iniciativa que se dictamina, el promovente precisó lo siguiente:

*“Como se ha expresado, la presente iniciativa que se plantea a este Congreso es con la finalidad de colocar en la legislación vigente la realidad social que se vive en nuestras colonias, en particular en nuestra vivienda, evitar el hacinamiento y con ello hacer valido el acceso al derecho humano a la vivienda adecuada.*

*La Ley General de Asentamientos Humanos dispone en su artículo 2do:*

*“Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.*

*Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.*





*Es obligación del estado, a través de sus diferentes órdenes de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social."*

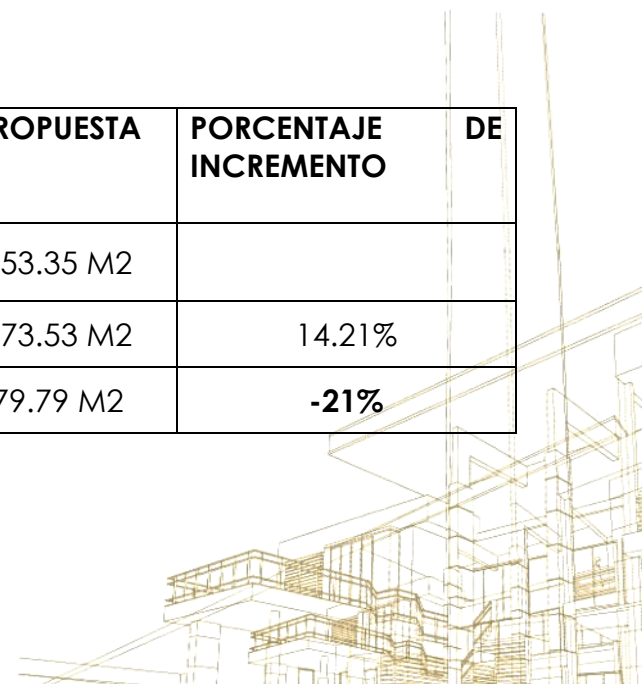
*En virtud de ello es que solicitamos, de manera respetuosa, se autorice en una superficie de terreno de **253.32** metros cuadrados el uso habitacional en 5 niveles (planta baja más 3 niveles para vivienda más 1 nivel para roof garden con servicios), con cuatro viviendas con una superficie de desplante de **173.53** metros cuadrados; en una superficie total de construcción de **708.32** metros cuadrados proporcionando **79.79** metros cuadrados (31.50 %) de área libre.*

*El cambio propuesto es marginal respecto del que se tiene autorizado para este momento, no obstante, es de gran relevancia para hacer efectivo el derecho humano a la vivienda de quien suscribe la presente iniciativa.*

Como puede apreciarse de la transcripción que antecede, es evidente que de la misma no se aprecian argumentos que justifiquen la congruencia de la iniciativa en comento con el ordenamiento legal en cita ni con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano, precisados en tanto en el Programa General de Desarrollo Urbano como en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que pretende modificar, motivo por el cual no se puede considerar el cumplimiento a lo mandatado por la fracción VIII del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**CUARTO.** Por otro lado, como se precisó en los antecedentes del presente dictamen, la propuesta formulada por el proponente precisa el incremento de las siguientes áreas y en los siguientes porcentajes:

	<b>ACTUALES DE ACUERDO AL CUZUS</b>	<b>PROPUESTA</b>	<b>PORCENTAJE INCREMENTO</b>	<b>DE</b>
<b>SUPERFICIE DEL INMUEBLE</b>	257 m2	253.35 M2		
<b>DESPLANTE</b>	151.99 M2	173.53 M2	14.21%	
<b>ÁREA LIBRE</b>	101.3 M2	79.79 M2	<b>-21%</b>	





<b>SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN</b>	455.97 M2	708.32 M2	55%
<b>NIVELES</b>	3	5	

Como se puede apreciar, del cuadro comparativo elaborado, la propuesta (**que materialmente ya está realizada**) propone una reducción del área libre a razón del 21%, sin que medie al respecto justificación alguna para ello.

Ahora bien, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa establece una Norma de Ordenación Particular para **el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre**, la cual resulta aplicable en todo el Suelo Urbano, sin embargo, contrario a la propuesta formulada, una de las hipótesis que prevé la referida norma descansa en “incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada”.

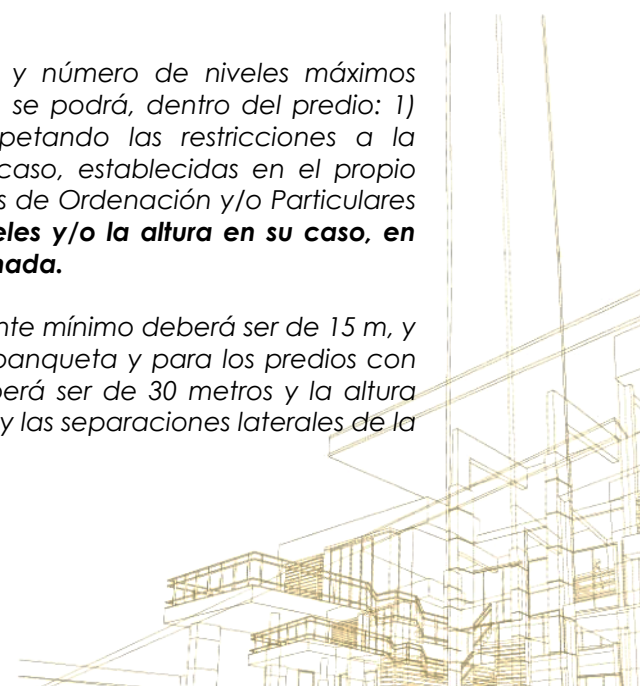
Dicha norma particular se transcribe para pronta referencia:

**Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre**

*Esta norma es aplicable en todo el Suelo Urbano del Distrito Federal, exceptuando aquellos ubicados en zonas restringidas que indiquen los Programas de Desarrollo Urbano.*

*Partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del presente Programa, se podrá, dentro del predio: 1) redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones a la construcción frontales, laterales y de fondo, en su caso, establecidas en el propio Programa de Desarrollo Urbano, las Normas Generales de Ordenación y/o Particulares y en esta norma y, 2) **incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada.***

*Para predios con superficies menores a 2,500 m2 el frente mínimo deberá ser de 15 m, y la altura máxima será de 5 niveles sobre el nivel de banquetta y para los predios con superficies mayores a 3,500 m2 el frente mínimo deberá ser de 30 metros y la altura máxima será de 15 niveles sobre el nivel de banquetta y las separaciones laterales de la*



construcción a las colindancias se sujetarán como mínimo, a lo que indica el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL PREDIO m <sup>2</sup>	ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)
Terrenos menores a 2,500	5 niveles	3.0
2,501 – 3,500	8 niveles	3.0
3,501 – en adelante	15 niveles	3.5

Cuando el inmueble colindante presente su construcción al límite de la colindancia, la o las restricciones laterales posteriores y/o indicadas podrán ser eliminadas.

Cuando los proyectos contemplen construir: 1) pisos para estacionamiento, aceptaran las disposiciones de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre y 2) circulaciones, vestíbulos tapanco y/o mezanines arriba del nivel de banquetta, estos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma, y para el potencial constructivo máximo.

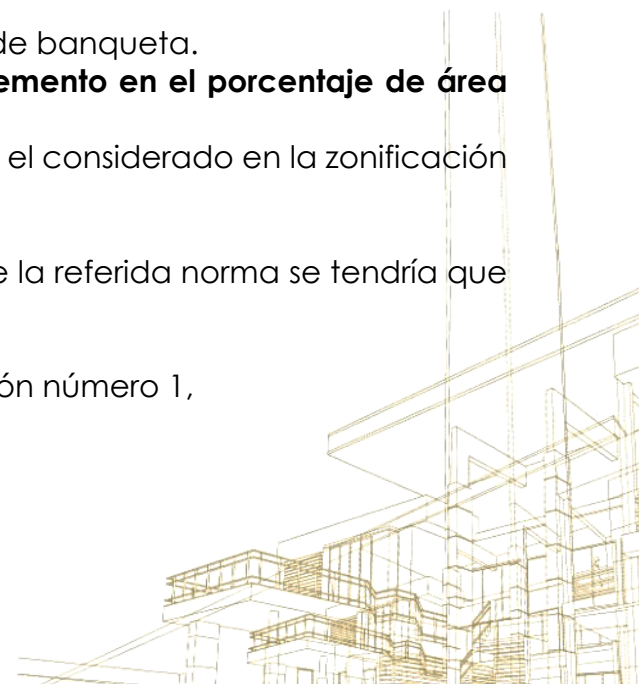
**Las construcciones que soliciten la aplicación de esta norma deberán partir del porcentaje de área libre y número de niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación, así como, las demás Normas Generales de Ordenación aplicables.**

De la citada norma se destacan los siguientes elementos:

- a) Permite el incremento de altura sobre el nivel de banquetta.
- b) Para ello, es indispensable considerar un incremento en el porcentaje de área libre**
- c) El Coeficiente de Utilización del Suelo debe ser el considerado en la zonificación aplicable.

En el supuesto de que se optara por la aplicación de la referida norma se tendría que considerar lo siguiente:

De Acuerdo con la Norma General de Ordenación número 1,



El COS que le corresponde al inmueble objeto de la presente iniciativa es :  $.70 \times 257 = 179.9 \text{ m}^2$

**El CUS que le corresponde es  $179.9 \times 3 / 257 = 2.1$**

La superficie máxima de construcción de acuerdo al CUZUS: 539.7 m<sup>2</sup>

21

Como puede apreciarse, de los elementos transcritos no se desprende que la propuesta se ajuste a la posibilidad de aplicar la referida norma de ordenación particular, pues en todos los elementos previstos en la misma sobrepasa los requisitos mínimos para su aplicación, **toda vez que como se ha expuesto no existe una justificación que resulte basta para la disminución del área libre**, pues incluso en la iniciativa que se estudia no existe una propuesta de implementación de un sistema alternativo de captación de aguas pluviales que, en su caso, disminuya los impactos por la reducción del área libre. (Norma General de Ordenación 4)

Aunado a lo anterior, no pasa por inadvertido para esta Dictaminadora la información proporcionada por la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial mediante oficio PAOT-05-300/100-053-2023, mediante el cual precisa que en los archivos de esta autoridad se localizó el expediente PAOT-2021-SOT-1209 **el cual se encuentra en proceso de investigación**, por la violentación de la zonificación en el inmueble objeto de la presente iniciativa **en cuanto al área libre y el número de niveles**.

Así también, resulta necesario hacer referencia al contenido del oficio **12.200.0418/2023** de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, **el cual se considera con el carácter de informativo en términos de su contenido**, y del cual se desprenden los siguientes elementos:

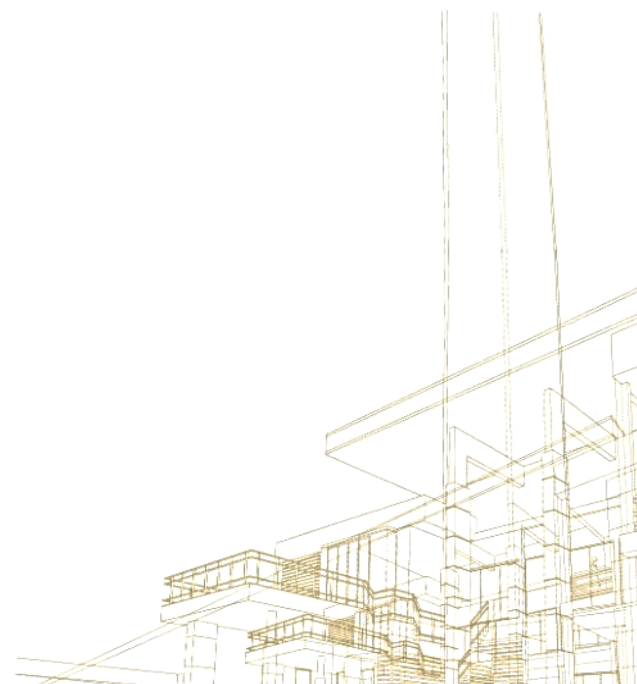
- Personal de la Alcaldía realizó una inspección ocular, percatándose de la existencia de la colocación de Sellos de Clausura colocados por parte del Instituto de Verificación Administrativa.
- Al realizar una búsqueda en los archivos de las Unidades administrativas adscritas a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, correspondiente a los registros del año dos mil quince a la fecha, sin localizar la existencia de dato

alguno en relación a Procedimiento de Publicitación Vecinal, Registro de Obra por Acuerdo, Licencias Especiales, Registro de Obra ejecutada, Manifestación de Construcciones tipo "B" o "C", Terminación de Obra o Autorización de Uso y Ocupación, **motivo por el cual "se presume corresponde a una obra irregular"**.

Hechos que generan convicción en esta Dictaminadora para concluir que el promovente pretende regularizar una situación que ha generado consecuencias jurídicas que son materia de un procedimiento de investigación y un procedimiento administrativo misma que, de precisarla procedente, cambiaría la situación jurídica que hoy es materia de investigación y/o sanción administrativa. Motivo por el cual es indubitable que debe desecharse la iniciativa que se dictamina.

22

**QUINTO.** Como se precisó en el Antecedente **DÉCIMO OCTAVO** esta dictaminadora recibió, de entre otras, la opinión por parte de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, siendo **DESFAVORABLE**, en los términos de los argumentos vertidos en el oficio PAOT-05-300/100-053-2023 de fecha veinticinco de abril de dos mil veintitrés, el cual se reproduce en su integridad:





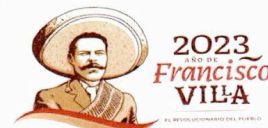


II LEGISLATURA

# COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA



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



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.  
PAOT-05-300/100-053-2023

23

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

Me refiero al oficio **CCDMX/IIL/CDIU/0235/2023**, a través del cual solicita la opinión respecto a la Iniciativa Ciudadana denominada **PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA IZTAPALAPA, APROBADO POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 2 DE OCTUBRE DE 2008, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SUR 73 B, NÚMERO 208, DE LA COLONIA SINATEL, DE LA ALCALDÍA IZTAPALAPA, DE ESTA CIUDAD, C.P. 09470.**

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

1. La iniciativa tiene como objeto:

[...] *Modificar la zonificación del inmueble ubicado en calle Sur 73 B, número 208, de la colonia Sinatel de la Alcaldía Iztapalapa, de esta Ciudad de México con código postal 09470, en la actualidad tiene asignado: H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad: B = Una vivienda cada 100.0 m<sup>2</sup> de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 462.60m<sup>2</sup>. Número de viviendas permitidas: 3. [...]*

2. De la consulta a la página web SIG SEDUVI, se da cuenta que en la iniciativa presentada se maneja una superficie de terreno distinta a la señalada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tal como se ve reflejado en el Certificado de Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 68011-151COVI21D de fecha 16 de noviembre de 2021:

Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5263 0790 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

Página 1

Allende número 8, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06010, CDMX,  
Correo: desarrollo.infra@congesocdmx.gob.mx







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

FUENTE: Documentales proporcionadas por SEDUVI CDMX

Lo antes descrito, se ve reflejado en la comparación del proyecto propuesto con la edificación actual y la zonificación que le es aplicable de conformidad con lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 68011-151COV21D de fecha 16 de noviembre de 2021, como se muestra de la siguiente manera:

Elementos	EDIFICACIÓN ACTUAL	PROPUESTA	PDDU IZTAPALAPA	CUZUS 68011-151COV21D
Zonificación	H/4/31.08/B (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 31.08% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m <sup>2</sup> de terreno)	H/5/31.5/B (Habitacional, 5 niveles máximo de construcción, 31.5% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m <sup>2</sup> de terreno)	H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m <sup>2</sup> de terreno)	H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m <sup>2</sup> de terreno)
Uso	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	257 m <sup>2</sup>	253.32 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>
Niveles	4 y un semisótano	5 y un semisótano	3	3
Superficie área libre	79.90 m <sup>2</sup> (31.08%)	79.79 m <sup>2</sup> (31.50%)	102.8 m <sup>2</sup> (40%)	102.8 m <sup>2</sup> (40%)
Superficie de desplante	177.1 m <sup>2</sup> (68.92%)	173.53 m <sup>2</sup> (68.5%)	154.2 m <sup>2</sup> (60%)	154.2 m <sup>2</sup> (60%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	796.95 m <sup>2</sup>	708.32 m <sup>2</sup>	462.6 m <sup>2</sup>	462.6 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas	88.55 m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A
Superficie total de construcción	796.95 m <sup>2</sup>	708.32 m <sup>2</sup>	462.6 m <sup>2</sup>	462.6 m <sup>2</sup>
Cajones de estacionamiento	6	N/A	N/A	N/A

*Handwritten notes and signatures in blue ink on the left side of the table.*

Página 2

Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

*Handwritten signature in purple ink.*

Allende número 8, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06010, CDMX, Correo: desarrollo.infra@congesocdmx.gob.mx



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

3. Resulta importante mencionar, que dentro de los razonamientos que motivan la presente Iniciativa, se encuentra el siguiente:

[...] Es de destacarse que en la calle existen inmuebles con 4 y 5 niveles, enfrente y a dos predios del que motiva esta modificación, por lo cual se integra a la imagen urbana; [...]

Es de indicarse que si bien existen inmuebles que actualmente cuentan con cuatro y cinco niveles en la periferia del predio motivo de la iniciativa, este hecho no resultaría determinante para justificar la pretensión aludida, puesto que puede considerarse que los inmuebles se encuentran en contravención a la zonificación actual, por lo cual se demerita dicho argumento.

En ese sentido, el cambio de uso de suelo previsto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no constituye un instrumento legal para regularizar los usos de suelo que se ejercen en los predios, sino al contrario, tiene como fin realizar la modificación del Programa de Desarrollo Urbano, para que se puedan ejercer los usos o zonificaciones solicitadas y el hecho de determinar factible el cambio, implicaría **regularizar los usos de suelo y zonificación prohibidos y que se han ejercido en contravención a los programas de desarrollo urbano, hechos que deben ser sancionados.**

4. Finalmente es importante señalar que en los archivos de esta Procuraduría, se identificó el expediente **PAOT-2021-5694-SOT-1209**, el cual se encuentra en proceso de investigación, por lo que de las constancias que lo integran puede apreciarse que desde el año 2021, el inmueble materia del presente estudio **se encuentra violentando la zonificación en cuanto al área libre y número de niveles**, por lo que de otorgarse la solicitud de modificación se estaría regularizando la violación a la zonificación que actualmente le aplica al inmueble, pues **excede en un nivel la zonificación aplicable, y además cuenta con un 8.92% menos de área libre.**

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA**

  
**MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL**  
MAEL/JARC/LBE/TLGC

México, D.F., el día 9 de febrero de 2021.  
Alcaldía Cuauhtémoc, S.F. 06707, Ciudad de México.  
Tel. 5266 0780 ext 11008

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

Página 3

**SEXTO. CAUSALES DE DESECHAMIENTO.** Las referidas causales se encuentran previstas en la fracción I del artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los términos que a continuación se detallan:

*Artículo 42 Ter. En el procedimiento al que se refiere el artículo 42 de esta Ley, se observarán también las siguientes reglas:*

*I. El Consejo Consultivo pre-dictaminará, la Comisión dictaminará, y el Pleno de la Asamblea aprobará, el desechamiento de plano de las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:*

- a) Que no contengan el nombre de su autor o autores;*
- b) Que no contengan rúbrica autógrafa de su autor o autores;*
- c) Que no contengan el lugar o la fecha de su presentación;*
- d) Que no hayan sido presentadas con un ejemplar en archivo electrónico manipulable;*
- e) Que no indiquen el Programa o Programas específicos que propongan modificar;*
- f) Que no indiquen el texto normativo específico del Programa o Programas que propongan modificar;*
- g) Que su texto normativo no incluya artículos transitorios;*
- h) Que su texto normativo tenga por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;*

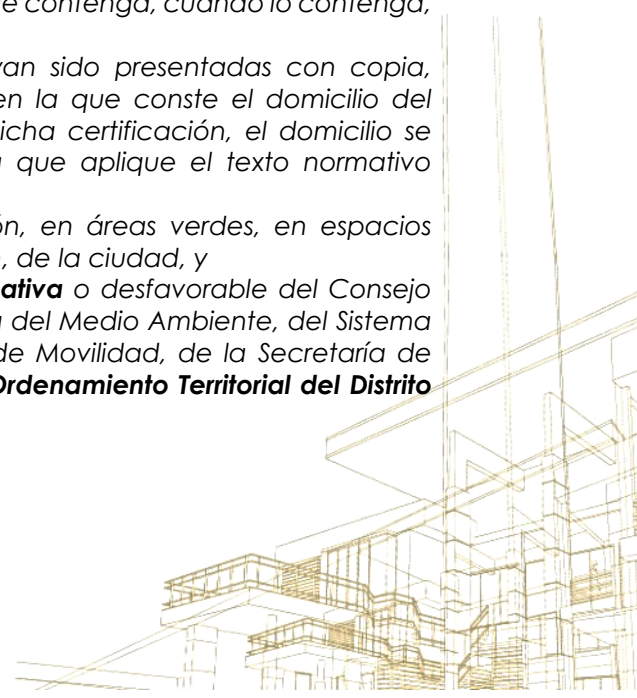
***i) Que su texto normativo no sea congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, o con el contexto normativo, los objetivos o la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. La falta de congruencia con el contexto normativo, deberá deducirse de confrontar la iniciativa de decreto presentada, con las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción vigentes;***

*j) Que sus planos o cualquier otro documento gráfico que contenga, cuando lo contenga, sean ilegibles;*

*k) Tratándose de iniciativas ciudadanas, que no hayan sido presentadas con copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, o las que habiéndose presentado con dicha certificación, el domicilio se ubique fuera del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto;*

*l) Que propongan urbanizar en suelo de conservación, en áreas verdes, en espacios abiertos, o en bienes del dominio público de uso común, de la ciudad, y*

***m) Respecto de las cuales medie opinión técnica negativa*** o desfavorable del Consejo Ciudadano Delegacional competente, de la Secretaría del Medio Ambiente, del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, de la Secretaría de Movilidad, de la Secretaría de Protección Civil o ***de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal***, indistintamente, y



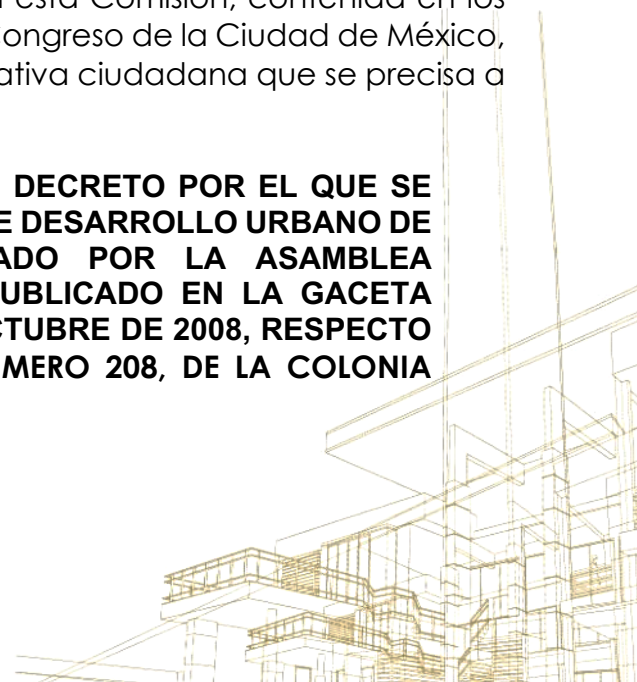


Ahora bien, como se ha expuesto con antelación en el presente dictamen, esta Comisión considera que en el asunto en estudio **SE ACTUALIZAN LAS CAUSALES DE DESECHAMIENTO** previstas en los incisos i) y m) del artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal antes transcrito, lo anterior en atención a lo siguiente:

- I. Como se ha expuesto en el Considerando Tercero del presente Dictamen, la iniciativa ciudadana en estudio, no presenta congruencia con la mandado en la fracción VIII del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal por las razones y motivos que ahí quedaron expuestos, argumentos que resultan suficientes para considerar que **se actualiza la causal de desechamiento prevista en el inciso i) del transcrito artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano.**
  
- II. Se actualiza la causal de desechamiento prevista en el inciso m) del artículo 42 Ter del Ordenamiento Legal en cita, dado que a fojas de la 19 a la 26 del presente dictamen obra agregada la **Opinión Desfavorable** respecto de la presente iniciativa emitida por la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento territorial, documento al cual se le concede valor probatorio pleno, dada la naturaleza intrínseca que el mismo conlleva al ser emitido por una autoridad, es decir, **guarda la calidad de ser un documento público.**

**SÉPTIMO.** Con base en lo señalado en el considerando que antecede, y en ejercicio de la facultad de dictaminación con que cuenta esta Comisión, contenida en los artículos 67 y 72 fracción I de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, se estima procedente **DESECHAR DE PLANO** la iniciativa ciudadana que se precisa a continuación:

**INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA DE IZTAPALAPA, APROBADO POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 2 DE OCTUBRE DE 2008, RESPECTO DEL INMUEBLE SITO EN CALLE SUR 73 B NÚMERO 208, DE LA COLONIA SINATEL, EN LA ALCALDÍA IZTAPALAPA.**





Lo anterior en virtud de lo siguiente:

1. El promovente no acredita con documento idóneo la personalidad que ostenta como propietario del inmueble objeto de la iniciativa en estudio.
2. Existe una ausencia de congruencia entre lo expuesto en la iniciativa y lo mandado por la fracción VIII del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
3. La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, emitió opinión desfavorable respecto a la presente iniciativa, de conformidad con el inciso m) del artículo 42 Ter del Ordenamiento Legal en cita.

28

**OCTAVO.** En virtud de que en el presente dictamen se han actualizado las causales de desechamiento precisadas en los Considerandos **TERCERO, QUINTO Y SEXTO**, resulta innecesario realizar el estudio de las demás Opiniones emitidas por las autoridades de la Administración Pública de la Ciudad de México, en virtud de que en nada cambiarían el sentido del presente dictamen.

Por lo expuesto y fundado, las y los Diputados integrantes de esta Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80 de la Ley del Congreso de la Ciudad de México, 257, 258, 260 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, emiten el presente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.** Se **DESECHA** la iniciativa ciudadana que se precisa a continuación:

**INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA DE IZTAPALAPA, APROBADO POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA**

---

Allende número 8, Col. Centro, Alcaldía  
Cuauhtémoc, C. P. 06010, CDMX,  
Correo: desarrollo.infra@congesocdmx.gob.mx

**OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 2 DE OCTUBRE DE 2008, RESPECTO DEL INMUEBLE SITO EN CALLE SUR 73 B NÚMERO 208, DE LA COLONIA SINATEL, EN LA ALCALDÍA IZTAPALAPA.**

Lo anterior, por las razones expuestas en los **CONSIDERANDOS SEGUNDO, TERCERO, QUINTO Y SEXTO**, del presente dictamen.

29

**SEGUNDO.** Túrnese a la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México, para su atención.

**TERCERO.** Una vez aprobado el presente dictamen por el Pleno del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, notifíquese el mismo a la promovente por medio esta Comisión dictaminadora, y hecho esto archívese el presente asunto como total y definitivamente concluido, debiéndose conservar el expediente técnico en el archivo de esta Comisión.

**Dado en Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, a los dieciocho días del mes de julio de dos mil veintitrés, firmado para constancia y conformidad de las y los integrantes de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana.**

Nombre de la o el Diputado	Sentido del Voto	Firma
Víctor Hugo Lobo Román Presidente	A favor	<i>Victor Hugo Lobo Román</i>
Ernesto Alarcón Jiménez Vicepresidente	A favor	<i>Ernesto Alarcón</i>
Carlos Hernández Mirón Secretario	A favor	<i>Carlos Hernández Mirón</i>
María Guadalupe Chávez Contreras Integrante	A favor	<i>Guadalupe Chávez C.</i>
María Guadalupe Morales Rubio Integrante	A favor	<i>Guadalupe Morales Rubio</i>

Nombre de la o el Diputado	Sentido del Voto	Firma
Nazario Norberto Sánchez Integrante	A favor	<i>Nazario Norberto Sánchez</i>
María Gabriela Salido Magos Integrante	A favor	<i>Gaby Salido</i>
América Alejandra Rangel Lorenzana Integrante	A favor	<i>América Rangel</i>
Jesús Sesma Suárez Integrante	A favor	<i>JESÚS SESMA SUÁREZ</i>

La presente hoja de firmas, forma parte integral del Dictamen a la INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA DE IZTAPALAPA, APROBADO POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 2 DE OCTUBRE DE 2008, RESPECTO DEL INMUEBLE SITO EN CALLE SUR 73 B NÚMERO 208, DE LA COLONIA SINATEL, EN LA ALCALDÍA IZTAPALAPA, presentadas por el C. VICTOR MANUEL CORONEL MÉNDEZ

