

INICIATIVA CIUDADANA DE REFORMA AL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL TLALPAN PARA EL PREDIO UBICADO EN EJE 1 ORIENTE CANAL DE MIRAMONTES NÚMERO 3155, COLONIA VERGEL COAPA, ALCALDÍA TLALPAN.

2022

ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN

- a. Presentación
- b. Fundamento legal

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;

Antecedentes

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;

Descripción del proyecto pretendido

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;

Bibliografía

INTRODUCCIÓN

a. Presentación

b. Fundamento legal

El fundamento jurídico de la Iniciativa de Decreto que se presenta, se encuentra en los artículos 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 16 apartado C, numeral 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II, 42, 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 4 fracción XXI, 7, 13 fracción II y 108 párrafo tercero de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México.

Adicional a lo anterior, y para el desarrollo de los requisitos de argumentos de congruencia establecidos en las fracciones VII y VIII del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se realizó el análisis de los artículos 1, 4, 14, 16 primer párrafo, 25 párrafos primero, cuarto y sexto; 26, 27 párrafo tercero, 44, 73 XXIX-C y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11.1, 15.1 inciso a) y 15.2 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; 11.1, 11.2 y 14.2 del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; 1 numerales 3, 5, 7, 3 numeral 2 incisos a) y c), 4 apartado A numeral 1, apartado B numeral 1, 8 apartado D numeral 1 inciso d), numeral 5, 9 apartado A numeral 1, apartado D numeral 3, inciso c), apartado E numeral 1, 2, apartado F numerales 1 y 2, 12, 13 apartado A numeral 1, apartado D numerales 1, 2, apartado E numerales 1, 2, apartado F, 14 apartados A y B, 15 apartado A numeral 1, 16 apartado C numeral 2, 6, apartado E numerales 1 y 2, apartado G numeral 1, 18 primer párrafo, apartado A numeral 2, 25 apartado A numerales 1, 2, 4, 26 apartado A, 29 apartado D, inciso I) y 53 apartado A numeral 2 fracciones III, X, XII y XVII de la Constitución Política de la Ciudad de México; 2, 3 4 fracciones I, VII, IX y X, 7, 8, 9, 10, 22, 23, 29, 30, 40, 41, 44, 45, 46, 52 fracción I, 66, 68, 70, 71 fracciones I, III y VI y 74 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan.

ANTECEDENTES

Al predio materia de la presente iniciativa, actualmente le corresponde la Zonificación HM (Habitacional Mixto HM 4/40/B (Habitacional Mixto, 4 niveles, 40% de área libre, densidad B: Baja, una vivienda cada 100.00 m² de terreno) en la cual, el uso del suelo para **vivienda se encuentra permitido**, así como los diversos usos del suelo que se clasifican para la zonificación Habitacional Mixto como permitidos en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan.

Dicho inmueble cuenta con una superficie de terreno de 41,057.525 m² de conformidad con lo señalado en la Escritura Pública número 55,311 de fecha 19 de agosto de 2015 (anexa a la presente), misma que será vinculante para determinar dicha superficie, ya que el Sistema de Información Geográfica CiudadMX señala 40,996.00 m², sin embargo, dicha superficie resulta de carácter informativo únicamente.

La zonificación describe la posibilidad de un proyecto de uso mixto en un máximo de 4 niveles en donde el 40% deberá ser área libre, densidad 1 vivienda por cada 100.00 m² de terreno).

Esta iniciativa se presenta con fundamento en los artículos 25, 26, 27 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; El Plan Nacional de Desarrollo; Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024; el artículo 30 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; La Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2024; artículo 16 inciso c, numeral 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México y 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México.

I. Denominación del decreto propuesto

“Decreto por el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan publicado el 13 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Gaceta Oficial de la Ciudad de México), para el predio ubicado en Eje 1 Oriente Canal de Miramontes número 3155, Colonia Vergel Coapa, C.P. 14320, Demarcación Territorial Tlalpan, para asignarle la zonificación HM 25/40/Z (Habitacional Mixto, 25 niveles, 40% por ciento de área libre y la densidad de vivienda Z, en la cual el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), en una superficie máxima de construcción permitida por la zonificación de 98,538.06 metros cuadrados.

II. Objetivo del decreto propuesto

La modificación de la zonificación asignada al predio ubicado en Eje 1 Oriente Canal de Miramontes número 3155, Colonia Vergel Coapa, C.P. 14320, Alcaldía Tlalpan correspondiente a HM 4/40/B (Habitacional Mixto, 4 niveles, 40% de área libre, densidad B: Baja, una vivienda cada 100.00 m² de terreno) por la zonificación HM 25/40/Z (Habitacional Mixto, 25 niveles, 40% por ciento de área libre y la densidad de vivienda Z, en la cual el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), en una

superficie máxima de construcción permitida por la zonificación de 98,538.06 metros cuadrados, es decir, sin incrementar el potencial constructivo autorizado actualmente por la zonificación vigente.

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

1. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de agosto de 2010, asigna para el predio en estudio la zonificación HM 4/40/B (Habitacional Mixto, 4 niveles, 40% de área libre, densidad B: Baja, una vivienda cada 100.00 m² de terreno), en una superficie máxima de construcción permitida por la zonificación actual de 98,538.06 metros cuadrados.

En dicho predio la literal “B” de la zonificación actual reduce el número de viviendas factibles a una vivienda cada 100.00 m² de terreno, lo que limita el aprovechamiento habitacional del predio y encarece el valor de la vivienda.

La solución que se propone:

1. La asignación de la zonificación HM 25/40/Z (Habitacional Mixto, 25 niveles, 40% por ciento de área libre y la densidad de vivienda Z, en la cual el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), es decir, se propone el incremento del número de niveles para la construcción de los edificios habitacionales, donde se proponen tres edificios de 25 niveles cada uno, pero **sin incrementar la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación actual de 98,538.06 metros cuadrados.**
2. Con la asignación de la densidad Z, el número de viviendas factibles podría alcanzar más de 2,100 viviendas en el predio en comento, sin embargo, la propuesta radica en construir hasta 1,040 viviendas de manera convencional y 260 unidades para el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente PRUVI, para un total de 1,300 unidades de vivienda.
3. Con la autorización de la densidad Z, se propone mediante el acercamiento con las autoridades del Gobierno de la Ciudad de México poder **destinar el 20% de ese número de unidades de vivienda, es decir 260 unidades, al Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente (PRUVI)**, dicho acercamiento se llevaría a cabo para determinar el mecanismo idóneo de instrumentación para llevar a cabo dicho fin.

Lo anterior se enmarca en la estrategia urbana y de ordenamiento territorial que proponen los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México respecto a la Alcaldía Tlalpan, que establecen un requerimiento de vivienda para satisfacer los incrementos de población previstos para

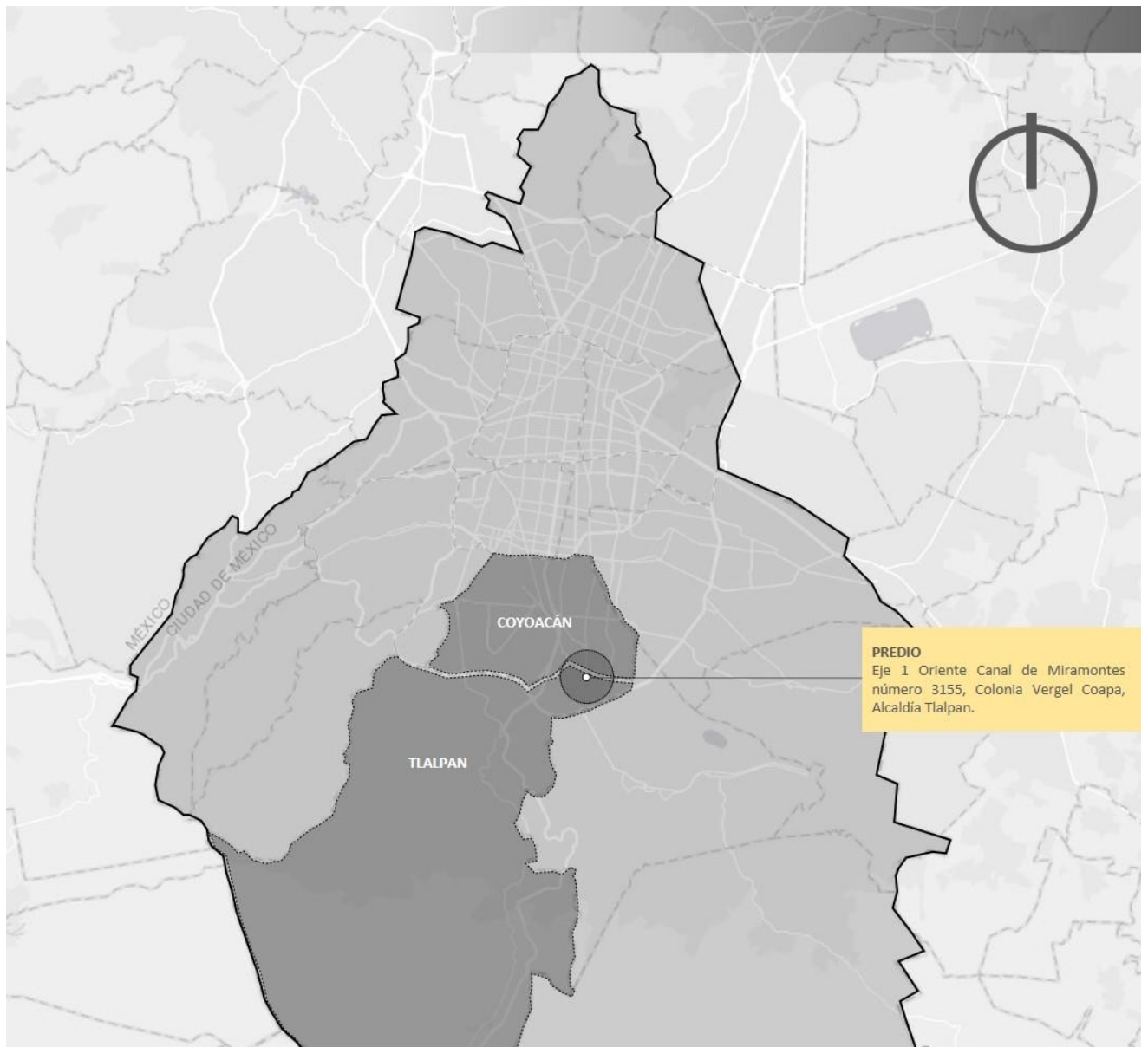
el año 2025, obteniéndose un escenario en el que **se requiere un total acumulado desde el año 2005 de 34,075 viviendas.**

Antecedentes

Localización

El predio que requiere la reforma de su zonificación se ubica en Eje 1 Oriente número 3155, Colonia Vergel Coapa, Alcaldía Tlalpan, en el límite con la Alcaldía Coyoacán, como se ilustra a continuación.

Imagen 1. Localización



Fuente: Elaboración propia, agosto 2022



Fuente: Elaboración propia, agosto 2022

Situación actual del predio

El predio ubicado en Eje 1 Oriente número 3155, Colonia Vergel Coapa, Alcaldía Tlalpan cuenta con una superficie de **41,057.525 m²** de conformidad con lo señalado en la Escritura Pública número 55,311 de fecha 19 de agosto de 2015 (anexa a la presente), misma que será vinculante para determinar dicha superficie, ya que el Sistema de Información Geográfica CiudadMX señala 40,996.00 m², sin embargo, dicha superficie resulta de carácter informativo únicamente, tratándose de un lote cercado, el cual, cuenta con construcciones que se demolerán por lo que no presenta ocupación alguna a la fecha.

El proyecto es un conjunto arquitectónico donde predominará el uso habitacional, en el cual, los edificios propuestos para comercio y servicios se comunican a través de un espacio central que organiza el funcionamiento del conjunto.

Zonificación del predio

Predio Eje 1 Oriente Canal de Miramontes número 3155

El Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 904 Tomo II el 13 de agosto de 2010.

El predio ubicado en comento cuenta con dos zonificaciones: HM 4/40/B (Habitacional Mixto, 4 niveles, 40% de área libre, densidad B: Baja, una vivienda cada 100.00 m² de terreno) y HM 3/30/B (Habitacional Mixto, 3 niveles, 30% de área libre, densidad B: Baja, una vivienda cada 100.00 m² de terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Canal de Miramontes en el tramo O-P de: Calzada del Hueso a: Calzada de las Brujas. En este terreno de 41,057.525 m² la superficie máxima de construcción autorizada respecto a la zonificación HM 4/40/B es de **98,538.06** m² y pueden construirse únicamente 411 viviendas.

Cuadro 1. Zonificación Eje 1 Oriente Canal de Miramontes número 3155

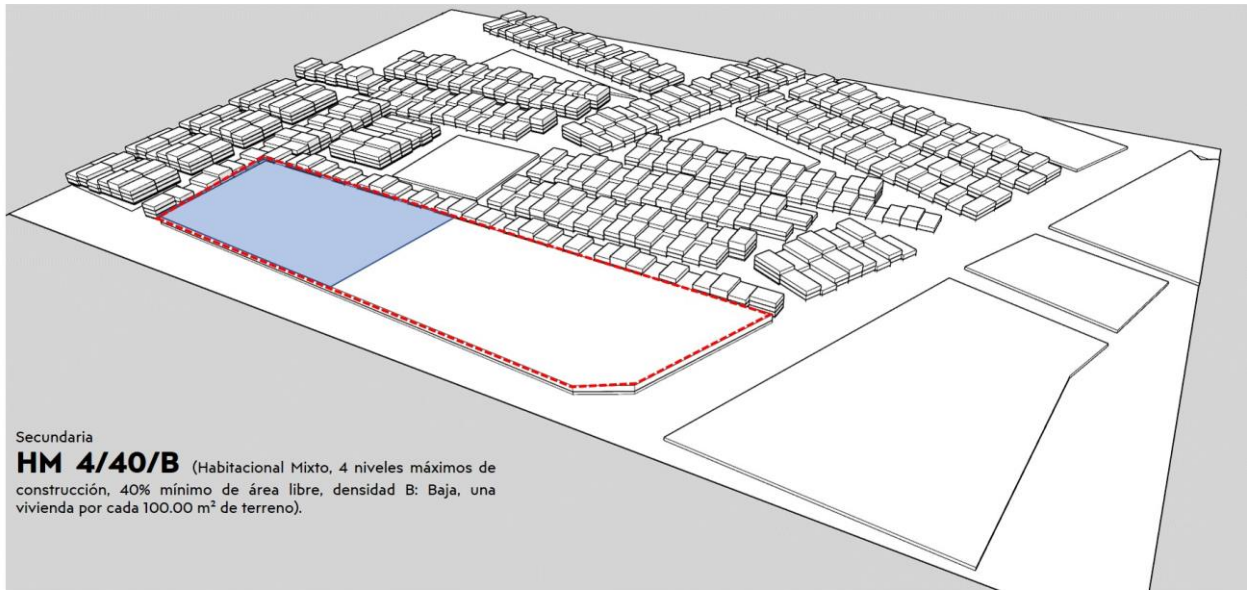
Dirección	Superficie	Zonificación	Área libre		Área de desplante		Superficie Máxima de Construcción	Número de niveles	Número de viviendas
			M ²	%	M ²	%			
E10 CM	41,057.525	HM 4/40/B	16,423.01	.04	24,634.515	.06	98,538.06	4	411
Proyecto de Iniciativa de Decreto		HM 25/40/Z	16,423.01	.04	24,634.515	.06	98,538.06	25	1300 (*)

** De las 1300 viviendas autorizadas mediante la Iniciativa Ciudadana, hasta el 20% podría destinarse al Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente (PRUVI) a través del mecanismo que establezca la Autoridad competente.*

El predio con la zonificación aplicable vigente tiene una superficie de construcción total de 98,538.06 m² en los que se permiten usos de suelo para vivienda, comercio, oficinas y servicios entre otros, dicha **superficie máxima de construcción permitida no se modificará**, ya que el objetivo de obtener 25 niveles únicamente es para la construcción de los edificios de vivienda con la finalidad de optimizar su desarrollo, por lo que no se propone un aumento de dicha superficie de construcción permitida.

Aplicando la literal B, es decir, una vivienda cada 100.00 m² de terreno, solo pueden construirse 411 viviendas.

A continuación, se hace una representación gráfica de la zonificación actual aplicable en el predio.



Secundaria
HM 4/40/B (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: Baja, una vivienda por cada 100.00 m² de terreno).

Sup. Desplante (m²)

24,634.515

Sup. Mín. Área Libre (m²)

16,423.01

Sup. Máx. Constr. (m²)

98,538.06

Viviendas máx.

411

Resultado de dividir la sup. del predio / 100.00 m²

Fuente: Elaboración propia, agosto 2022

Norma General de Ordenación 11, sobre la Literal de Vivienda

La descripción normativa de la Literal B corresponde a la aplicación de la Norma General de Ordenación 11. CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES, que señala:

La literal se identifica con las densidades:

A: Alta, M: Media, **B: Baja**, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

A = Una vivienda cada 33.0 m² de terreno

M = Una vivienda cada 50.0 m² de terreno

B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno

MB = Una vivienda cada 200.0 m² de terreno

R = Una vivienda cada 500.0 m² o 1,000.0 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente.

Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior.

Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior.

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

En zonificaciones HO, HM, E y para tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales, la literal corresponde a las densidades A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

Donde aplique A y Z = la superficie para los conjuntos comerciales será de acuerdo al uso, niveles y área libre permitida en la zonificación.

Donde aplique M, B y MB = la superficie para los conjuntos comerciales no podrá rebasar los 5,000.0 m² de construcción, sin contar el área de estacionamiento.

Donde aplique R = se permitirá el comercio local en una superficie máxima de 250 m² de construcción, sin contar el área de estacionamiento.

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

Se modifica el *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal* publicado el 13 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 904 Tomo II, referente al predio ubicado en Eje 1 Oriente número 3155, Colonia Vergel Coapa, Alcaldía Tlalpan respecto a la zonificación HM 4/40/B (Habitacional Mixto, 4 niveles, 40% de área libre, densidad B: Baja, una vivienda cada 100.00 m² de terreno) en una superficie máxima de construcción permitida por la zonificación actual de 98,538.06 metros cuadrados, para otorgarle la zonificación HM 25/40/Z (Habitacional Mixto, 25 niveles, 40% por ciento de área libre y la densidad de vivienda Z, en la cual el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) en una superficie máxima de construcción permitida por la zonificación actual de 98,538.06 metros cuadrados.

Modificación de uso de suelo

Para generar una oferta de vivienda en renta y venta a la que pueda acceder la población que trabaja en los alrededores, es necesario incrementar y ajustar el número de unidades a las condiciones actuales de la ciudad y a los niveles de ingreso de esta población, por lo que se solicita eliminar la restricción que establece la literal “B” y modificarla a “Z”. Al permitir un mayor número de unidades,

prevalecería el uso habitacional en el proyecto de usos mixtos y con ello, se busca modificar la tendencia de los últimos años en la construcción de proyectos que no otorgan unidades de vivienda y usos del suelo mixtos.

En virtud de lo anterior, el texto de Decreto quedaría de la siguiente manera:

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EL 13 DE AGOSTO DE 2010, RESPECTO AL PREDIO QUE SE INDICA, en los siguientes términos:

“ÚNICO: Decreto por el que se reforma el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado el 13 de agosto de 2010, para otorgar la zonificación HM 25/40/Z en una superficie máxima de construcción permitida de 98,538.06 metros cuadrados.

Como se señaló antes, en este predio se pretende establecer un conjunto habitacional de uso mixto en el que se reasignan metros cuadrados de construcción para ampliar la oferta de vivienda, por lo que no rompe la vocación de la zona al tratarse de un proyecto mayoritariamente habitacional, generando beneficios a nivel Ciudad con la implementación metros cuadrados de construcción que se destinarán para optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente.

Por lo que la propuesta contribuye a revertir el proceso de despoblamiento constante en las zonas urbanizadas, contribuyendo a los esfuerzos en materia de construcción de vivienda, además, dicha modificación no contempla obtener usos del suelo incompatibles o que contribuyen al proceso de terciarización que rompen con la vocación habitacional, por lo cual, el entorno urbano y de usos del suelo propuestos resultan congruentes con los ya autorizados y los objetivos antes descritos para la zona.

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;

El **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal** es coherente con la estrategia de ordenamiento territorial del Sistema de Planeación de la Ciudad de México cuyo eje central se basa entre otros:

- I. Detener el proceso expansivo de la Mancha Urbana en el Valle de México.

El Programa General de Desarrollo Urbano vigente plantea entre sus líneas estratégicas para la

La vivienda y las áreas excluidas:

- La vivienda tiene un lugar relevante en la planeación y gestión urbana, pues constituye uno de los principales satisfactores sociales, participa activamente en los procesos económicos y es un estructurador determinante del ordenamiento territorial.

En tanto que el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México señala que es necesario:

Impulsar con visión metropolitana la contención de la expansión urbana para generar una región con sustentabilidad económica, social y ambiental. Se trata de acciones corresponsables de un conjunto de gobiernos que deben implementar la mezcla de usos de suelo y la presencia de diferentes estratos sociales que permite acciones de subsidiariedad.

Desde el año 2000 reconoce que si no se enfrentan las condiciones que lo generan, se corre el riesgo de que el despoblamiento continúe presentándose en áreas cada vez más extensas.”

Las razones de este despoblamiento, son múltiples: la intensa terciarización de los usos del suelo, el proceso de especulación e incremento del costo de la tierra y de las rentas, ligado al empobrecimiento que obliga a la población de menores recursos a dejar la zona.”

De acuerdo con la Encuesta Origen-Destino 2007, en la ZMVM se realizan 22 millones de viajes al día, de los cuales más de tres cuartas partes se efectúan en transporte público. El 63.5% de los viajes realizados en la ZMCM responde a dos motivos: trabajar y estudiar. La principal causa de movilidad metropolitana corresponde a la distancia que hay entre los lugares de vivienda y los lugares de trabajo y estudio.

Se estima que en la ZMVM los ciudadanos invierten 3.5 horas en promedio, al día, en traslados y que una familia invierte, de acuerdo con su nivel socioeconómico, entre 6 y 18% de su ingreso en transporte.¹

El proceso de expansión de la mancha urbana contrasta con el despoblamiento de las zonas urbanas, el desequilibrio en la distribución de actividades y usos del territorio se observa en el hecho de que se concentra 43% del empleo del sector terciario de la economía de la ZMVM en la Ciudad Central.

Se estima que 40% de la población de la ZMVM cruza al menos una frontera municipal para viajar todos los días de su casa a su trabajo, lo que tiene altos costos económicos para las familias y la ciudad, además de costos ambientales y de calidad de vida.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan propone en su II. IMAGEN OBJETIVO acciones que serían susceptibles para reglamentarse en su instrumentación como el bajo consumo de agua; el empleo obligado de tecnologías de aprovechamiento y reciclado del recurso agua e incremento de dotación de espacios de estacionamientos, con relación a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.

¹ UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Actualización. Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, 2011 <http://www.economia.unam.mx/cedrus/descargas/POZMVM.pdf>

El desarrollo de los proyectos de construcción debe contribuir a la consolidación de la estrategia general de la ciudad. Sólo manteniendo la coherencia entre la estrategia y su implementación podrán revertirse los problemas que la disfuncionalidad urbana provoca.

La aplicación del marco normativo y de sus instrumentos deben cumplir el propósito transversal de ordenar el crecimiento, mejorar la distribución de la población y hacer más eficiente su funcionamiento económico para disminuir los efectos nocivos en el medio ambiente.

Las ciudades funcionan como un todo con implicaciones generales en todos los sectores; por ejemplo, si la pirámide de edades cambia y se incrementa la demanda de vivienda, pero la distribución de actividades en su territorio concentra el empleo en una zona de la metrópoli y la vivienda en otra, mientras más grande sea la distancia entre dichas zonas, mayor será la generación de viajes en vehículos motorizados. Luego, entonces, crecerá la demanda de transporte público, el uso de vialidades y la emisión de contaminantes. El sector de población que se incorpore a esa forma de vida usará tiempo y dinero en el traslado, lo que puede generarle problemas de salud y deterioro de su calidad de vida.

Si las zonas donde se concentra la vivienda no tienen escuelas, centros de salud y espacios para la recreación y el deporte, la población no podrá acceder a esos servicios o tendrá que realizar viajes para acceder a los mismos. Si la estructura vial se satura, la distribución de alimentos y mercancías es más lenta, los gastos de transporte incrementan el valor de los productos, etc. Esta forma de vida le genera costos ambientales, sociales y económicos a la ciudad en su conjunto y afecta la calidad de vida de toda la población. La planeación urbana debe considerar todos los componentes y proponer estrategias para mejorar el funcionamiento integral de las ciudades, pero la planeación es insuficiente si falla el proceso de implementación a través de la aplicación de sus instrumentos y normas.

Los niveles de concentración de la actividad económica que dieron origen a la Ciudad de México y que generaron una región metropolitana alrededor de ella no se han modificado, el nivel de primacía que esta región metropolitana mantiene a nivel nacional se vincula con 44 millones de habitantes. El ritmo de crecimiento de su PIB en los últimos años es cada vez más lento.²

Si queremos una ciudad dinámica, con una economía fortalecida en la que mejore la distribución per cápita, es necesario implementar políticas para que la ciudad funcione con mayor eficiencia, renueve y mejore su infraestructura.

En la zona de estudio se identifican algunos problemas:

- Normatividad que restringe el número de viviendas y la falta de instrumentos de fomento para la construcción de vivienda nueva y asequible.
- Tablas de uso de suelo muy específicas que no se ajustan a las nuevas dinámicas de la actividad económica.

² *Ángeles-Castro Gerardo, Crecimiento económico y desarrollo humano en la ciudad de México con respecto a un entorno nacional: una perspectiva neoclásica y dualista. Economía, Sociedad, Territorio 2013, núm. 431*

PROGRAMA GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (En proceso)

ÁREAS DE GESTIÓN TERRITORIAL

Las Áreas de Gestión Territorial (AGT) tienen la función de definir la orientación prioritaria en materia de políticas territoriales específicas para las diversas zonas de la CDMX, con base en las cuales se lleve a cabo la ejecución de proyectos, obras y acciones de los diferentes sectores de la administración pública local.

Por otro lado, las AGT también tienen el objeto de servir como la base de la zonificación secundaria que establecerán los Programas de Ordenamiento Territorial de las Demarcaciones Territoriales, así como sus Programas Parciales. Las AGT también son de utilidad para la aplicación de algunas de las Normas Generales de Ordenación del presente Programa.

Con base en lo anterior, las AGT permiten atender aspectos establecidos en la Constitución de la Ciudad de México, respecto del acceso a oportunidades, sustentabilidad ambiental, baja huella ecológica, ciudad saludable, desarrollo económico, diversidad, eficiencia territorial, inclusión y equidad socioespacial, resiliencia y seguridad ciudadana.

Área de Gestión Territorial de Protección y Conservación de Ecosistemas

Esta AGT se refiere a las zonas con las mejores condiciones de conservación de la vegetación natural que favorecen el mantenimiento de la biodiversidad y la recarga del acuífero. Se trata de áreas imprescindibles para la Ciudad por su contribución en servicios ecosistémicos, el desarrollo de actividades en ellas requiere de un manejo específico para lograr su preservación.

Área de aplicación

En estos espacios predominantemente convergen bosques de pino, oyamel, encino y mixtos con un nivel de conservación alto e Incluye las Áreas Naturales Protegidas que se encuentran en mejores condiciones de conservación.

Estas superficies que se encuentran por lo general en buen estado y contienen ecosistemas relevantes o frágiles, en las que el desarrollo de actividades requiere de un manejo específico, para lograr su adecuada preservación.

Objetivos

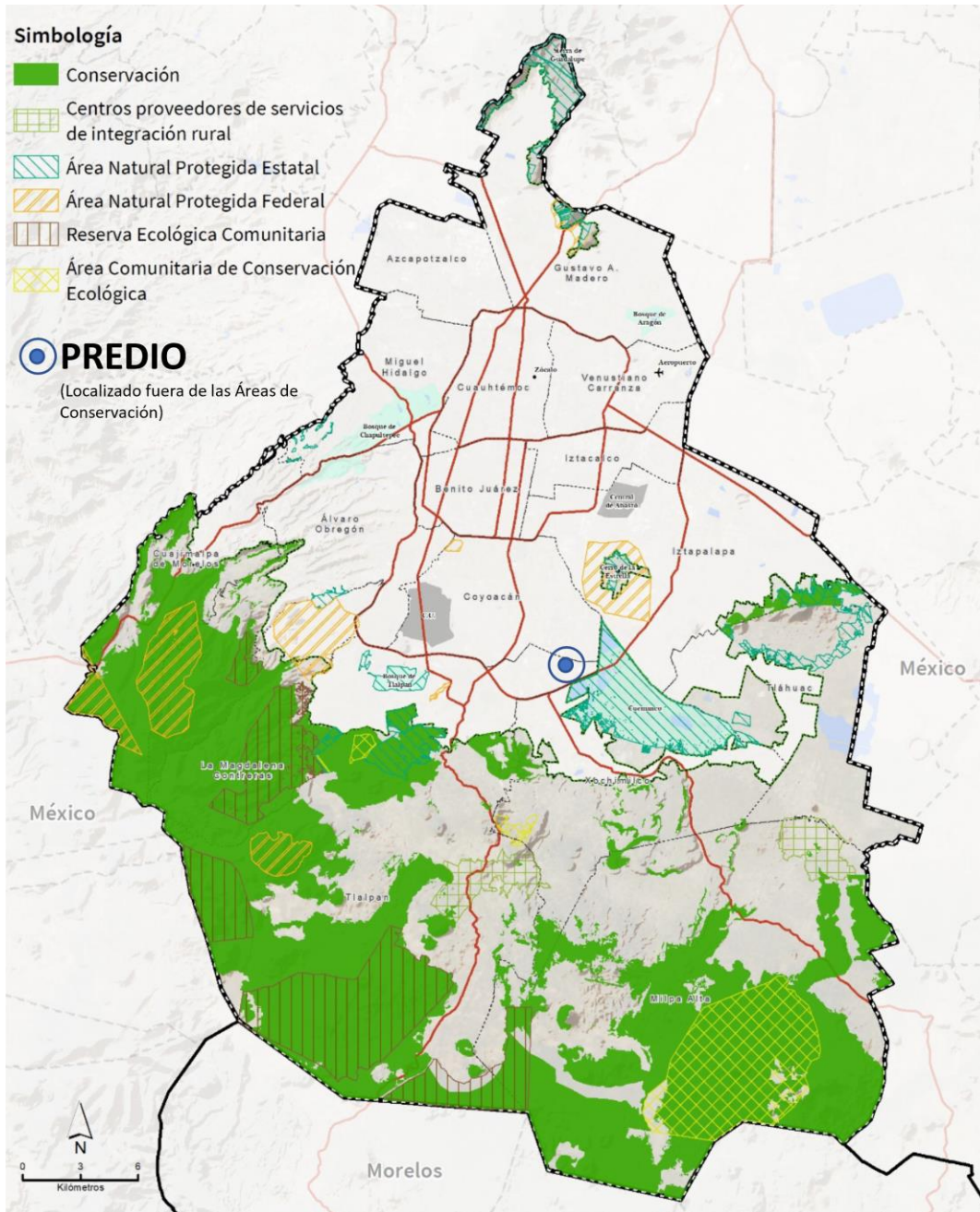
Promover actividades de conservación y protección ecológica en estos territorios con el fin de asegurar su capacidad para ofrecer servicios ambientales particularmente los relacionados con la recarga del acuífero, la captura de carbono y el mantenimiento de la biodiversidad.

Preservar los ambientes naturales con características relevantes, con el fin de asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos; así como salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres.

INICIATIVA CIUDADANA DE REFORMA AL “DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL”

- Evitar la urbanización de estas áreas y, en general, cualquier aprovechamiento que signifique afectación a su función de prestar servicios ambientales.
- Prevenir los riesgos para estas zonas, particularmente incendios y contaminación.
- Desarrollar actividades de turismo sustentable, particularmente en la vertiente de ecoturismo.

Sin embargo, se puede señalar que el predio se encuentra fuera de dichas áreas propuestas, por lo que no impacta las áreas naturales protegidas y/o de Protección y Conservación de Ecosistemas en la Alcaldía Tlalpan.



Programa General de Ordenamiento Territorial (En proceso)

Área de Gestión Territorial Vialidades Inter-Alcaldías

La AGT de vialidades Inter-Alcaldías pretende ordenar el potencial constructivo de mayor volumen y altura, el cual se desarrollaría en predios con frente a vialidades primarias y de acceso controlado. En parte ya algunos tramos cuentan con edificaciones de más de 5 niveles de altura. Son vialidades que distribuyen el flujo vehicular entre Alcaldías y, en la mayoría de los casos, cruzan gran parte de la ciudad.

Estas vialidades, por sus características y/o secciones, tienen alta potencialidad para desarrollar edificaciones con mayor potencial constructivo y mayor altura, que no afecten el suelo de uso prioritariamente habitacional, tengan factibilidad de servicios, y que revaloricen y reactiven económicamente zonas con grandes vías de comunicación, a fin de crear empleo y generar mayor derrama económica.

En los predios que incluye esta AGT, se aplicará la cesión onerosa de derechos de edificación para permitir un mejor aprovechamiento urbano, otorgar servicios, equipamiento urbano, e infraestructura, en la zona y/o en la ciudad.

Área de aplicación

En términos generales, las vialidades inter-Alcaldías donde se permitirán edificios con alturas mayores a 5 niveles, mediante la cesión onerosa de derechos de edificación, se retoman de vialidades donde ya existen este tipo de edificaciones; por otro lado, son vialidades, en la mayoría de los casos, con bajas densidades y condiciones para incrementar el potencial constructivo.

La propuesta modifica el uso actual en los predios que tienen frente a estas vialidades y establece una norma que le permite otra altura y potencial constructivo. Vialidades consideradas.

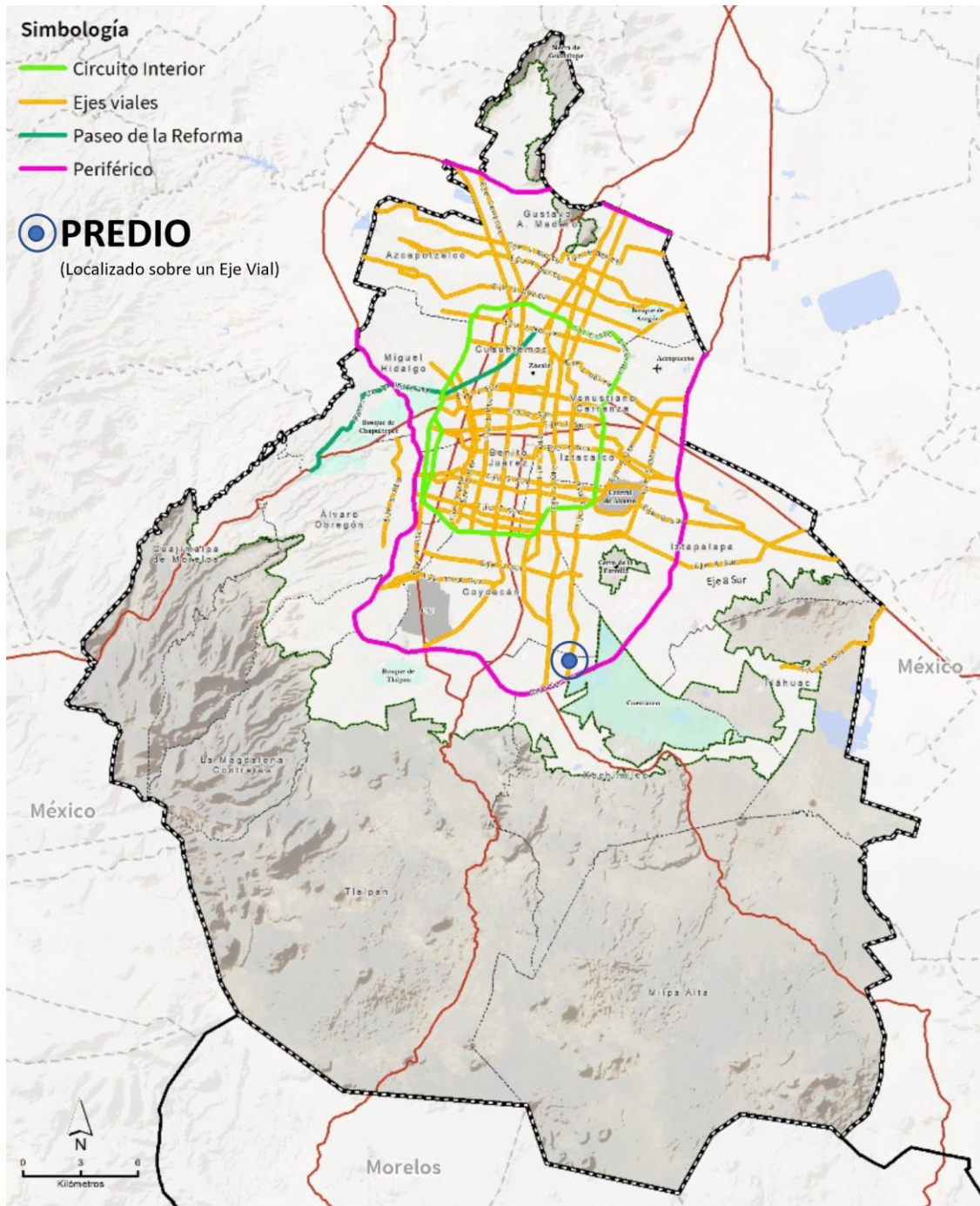
• Ejes Viales

Objetivos

- **Ordenar las grandes edificaciones frente a vialidades** donde tradicionalmente se han construido y frente a vialidades que, por sus características, puedan albergar este tipo de construcciones.
- **Mejorar el espacio público de estas zonas, como parte de la integración al entorno urbano.**

Políticas

- Aprovechamiento eficiente del suelo urbano existente, con una mayor mezcla de usos del suelo.
- Aprovechamiento de vialidades con condiciones para incrementar el potencial constructivo.
- **Aprovechamiento de infraestructura para el desarrollo de vivienda y usos mixtos.**



Programa General de Ordenamiento Territorial (En proceso)

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Dentro de este apartado se incluyen las Normas Generales de Ordenamiento Territorial (NGOT) determinadas por este Programa General de Ordenamiento Territorial, las cuales son de aplicación obligatoria tanto para particulares, como para la administración pública. Se aplican en todo el territorio de la Ciudad de México, de acuerdo con lo que corresponda. En un predio pueden aplicar una o varias normas, según las condiciones del terreno, proyecto y la zona en que se encuentre.

Estas normas deberán ser aplicadas sin excepción por todos los Programas de Ordenamiento Territorial de las Demarcaciones Territoriales y Parciales y los Programas Parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes, así como de los Programas de Desarrollo Urbano Delegacionales o Parciales, que en el momento de aplicación estén vigentes.

Norma General de Ordenación Territorial 10. Cálculo de viviendas permitidas e intensidad de construcción

Esta norma se aplica en suelo urbano, rural y de conservación.

El número de viviendas que se pueden construir en un predio depende de la superficie del predio, el número de niveles y el área libre que determinen los Programas, considerando lo siguiente:

En Suelo Urbano, la superficie base de la vivienda será de cuarenta y cinco metros cuadrados (45.0 m²) de superficie habitable.

Para calcular la cantidad de viviendas que pueden construirse en un predio, se dividirá la intensidad de construcción habitacional permitida, entre la superficie base de la vivienda establecida en la presente Norma, incluyendo la superficie del indiviso correspondiente a cada vivienda.

El número de viviendas y la superficie de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad, determinada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX).

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior; cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Por lo antes expuesto se señala que actualmente el predio cuenta con una intensidad de construcción establecida de 98,538.06 m², lo cual, derivado de aplicar lo propuesto por la Norma General de Ordenación Territorial No. 10 se obtendrían una aproximado de 2,190 unidades de vivienda, sin contar indivisos, sin embargo, la propuesta de modificación y/o reforma a la zonificación del predio únicamente pretende obtener hasta 1,300 unidades de vivienda mediante la obtención de la literal Z en lugar de la literal B (Baja) que únicamente permite la construcción de 411 unidades de vivienda, misma que actualmente se encuentra vigente en el Programa Delegacional en comento.

Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

La Agenda 2030, que establece los Objetivos de Desarrollo Sostenible (Aprobada en septiembre de 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas), plantea una visión de transformación que conduzca a la sostenibilidad ambiental, económica y social. Fue adoptada por todos los países miembros de la Organización de Naciones Unidas (ONU) y establece 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible con sus objetivos particulares y metas específicas, articulados en las dimensiones social, económica y ambiental. Reconoce la interconexión entre estas dimensiones y la necesidad de integrarlas a las políticas públicas a nivel local, nacional e internacional.

Alineación Eje 4. Ciudad con equilibrio, ordenamiento y gestión territorial

Objetivo de Desarrollo	Constitución Política de la Ciudad de México	Derechos Humanos	Objetivos de Desarrollo Sostenible
4.1 Aprovechamiento del suelo a partir de su zonificación primaria	Derecho a la vida digna	Derecho a un medio ambiente sano	Ciudades y comunidades sostenibles
	Derecho al desarrollo sustentable	Derecho a una vivienda adecuada	Vida de ecosistemas terrestres
	Derecho a un medio ambiente sano	Derechos de los pueblos y comunidades indígenas	
4.2 Expansión urbana sostenible	Derecho a la vida digna	Derecho a un medio ambiente sano	Reducción de las desigualdades
	Derecho a la vivienda	Derecho a una vivienda adecuada	Ciudades y comunidades sostenibles
	Derecho al desarrollo sustentable	Derechos de los pueblos y comunidades indígenas	
	Derecho a un medio ambiente sano		
4.3 Ciudad policéntrica	Derecho a la ciencia y a la innovación tecnológica	Derechos culturales	Industria, innovación e infraestructura
	Derechos culturales	Derecho a una vivienda adecuada	Reducción de las desigualdades
	Derecho al espacio público	Derecho al trabajo y derechos humanos laborales	Ciudades y comunidades sostenibles
4.4 Regeneración urbana y vivienda adecuada e incluyente	Derecho a la vida digna	Derecho a una vivienda adecuada	Ciudades y comunidades sostenibles
	Derecho a la vivienda		
4.5 Cobertura equitativa de servicios, infraestructura y equipamiento urbanos	Derecho a la vida digna	Derecho al agua y al saneamiento	Agua limpia y saneamiento
	Derecho al agua y a su saneamiento	Derecho a un medio ambiente sano	Industria, innovación e infraestructura
	Derecho al desarrollo sustentable	Derecho a una vivienda adecuada	Ciudades y comunidades sostenibles
	Derecho a un medio ambiente sano		
	Derecho al espacio público		

Se observa que la vivienda se convierte en eje fundamental en la Constitución Política de la Ciudad de México y como un Derecho Humano para el aprovechamiento del suelo a partir de la zonificación primaria y secundaria establecidas en los Programas de Desarrollo Urbanos.

La expansión urbana sostenible y la Ciudad policéntrica forman parte de los nuevos paradigmas respecto al establecimiento de entre otros, el Derecho a la vivienda, por lo que la propuesta de otorgar un número de viviendas acorde al potencial constructivo pretende seguir la visión y política actual.

Deficiente regulación del suelo

Hasta la promulgación de la Constitución Política de la Ciudad de México, el uso del suelo de la Ciudad se había regulado a través de instrumentos de planeación urbana y ambiental desarticulados, que no respondían a la dinámica actual del crecimiento e integración metropolitana. Esta desarticulación de normas y criterios urbanos ha contribuido al fortalecimiento de conflictos estructurales en la Ciudad, lo que ha agudizado los fenómenos de desigualdad, exclusión y segregación que se experimentan actualmente.

Existe así un universo disperso, incongruente y confuso de normas de ordenación urbana y ambiental. Esto ha tenido efectos diferenciados en las distintas zonas de la Ciudad y ha agudizado la desigualdad, tanto en las zonas con un alto grado de consolidación, como en aquellas que carecen de algunos servicios básicos.

La dinámica económica de la Ciudad ofrece los beneficios de concentrar más de 400 mil unidades económicas, en las que laboran cerca de 4 millones de trabajadores, pero de manera discontinua e irregular. La alta centralidad de las actividades productiva en el contexto de la ZMVM genera efectos no deseados, consumos desequilibrados del territorio, espacios públicos y servicios educativos y de salud.

En el centro y poniente de la Ciudad existen zonas donde la deficiente y obsoleta regulación del suelo, sumada con la aplicación de instrumentos de gestión que han buscado revertir o atenuar dicha problemática, terminan por convertirse en procesos que lejos de contribuir al desarrollo, abonan al malestar de la población y a generar cierto nivel de descrédito de la planeación y gestión de la Ciudad.

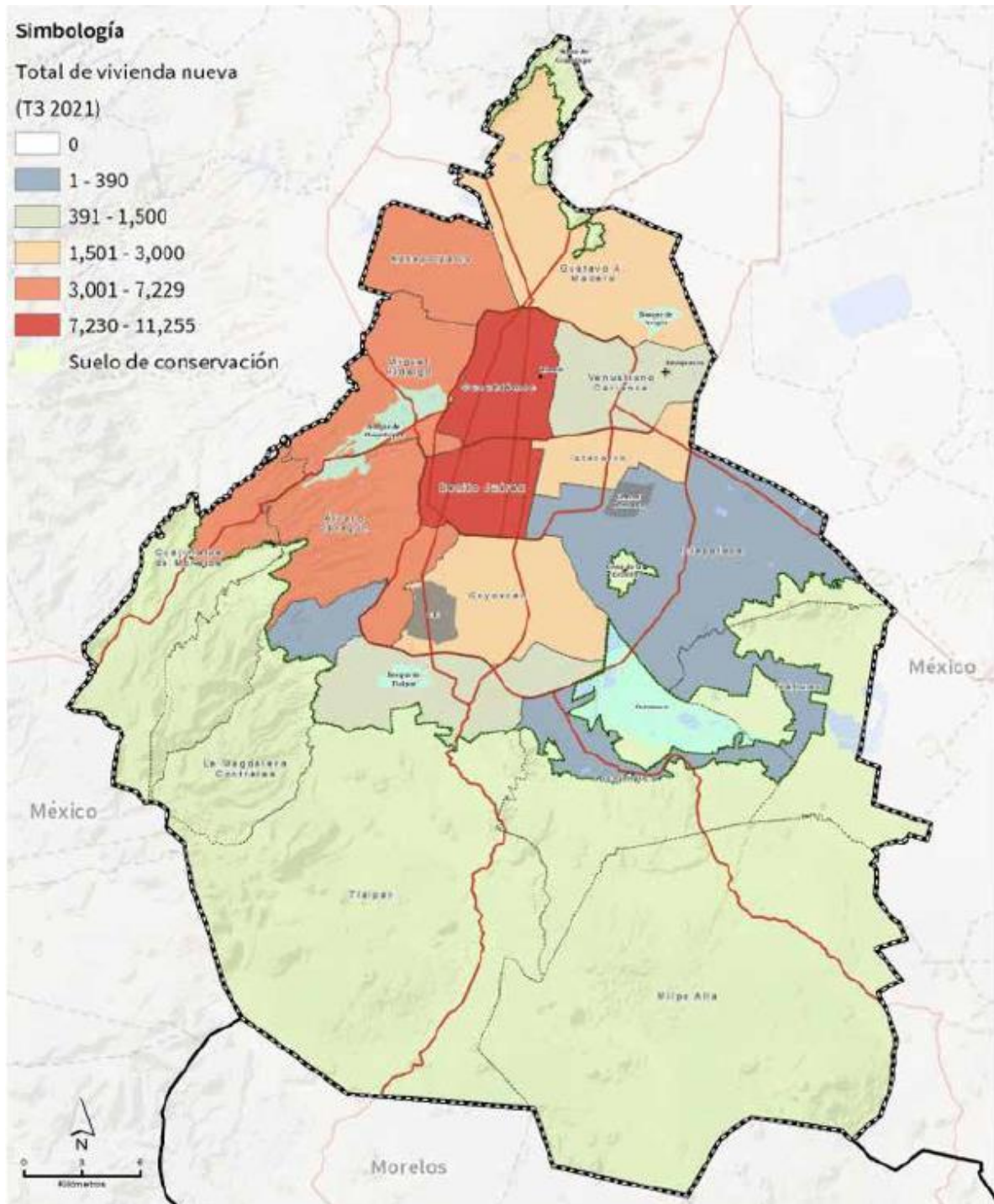
Ejemplo claro de esto son los conflictos que se generan por el impacto del desarrollo de proyectos de escala urbana que muchas veces requieren la aplicación de instrumentos de gestión, manejados con poca transparencia y participación, que terminan por generar desconfianza y conflictos entre distintos sectores de la sociedad.

De esta forma, la ineficiente regulación del suelo se ha convertido en uno más de los factores que conducen a un estancamiento y empobrecimiento de estas zonas, lo que en última instancia dificulta la progresividad de los derechos de todas las personas que habitan en la Ciudad.

A la problemática sobre regulación del suelo, se suma la ineficiente regulación del mercado inmobiliario.

La política urbana y de regulación inmobiliaria, así como la recaudación del predial y la aplicación de otros instrumentos fiscales que permitan financiar las obras públicas que se requieren en la Ciudad, no han sido construidas con el objetivo de lograr una mejor redistribución del ingreso, tanto directa (instrumentos fiscales) como indirecta (instrumentos de gestión).

La ineficiencia en la gestión urbana ha dificultado que se avance en alcanzar una situación de uso y usufructo pleno y equitativo de la Ciudad, y no ha contribuido para que la inversión privada encuentre nuevas oportunidades que permitan modificar los patrones de desarrollo que predominan.



Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México (en proceso)

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;

Población

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de agosto de 2010 plantea recuperar población residente en la alcaldía, y realiza un diagnóstico en el que identifica la necesidad de:

- Revitalizar colonias y barrios a fin de atraer población que aproveche su capacidad instalada para atender sus demandas de suelo, vivienda y servicios.
- Revertir el proceso de terciarización en el uso de su territorio impulsando el uso habitacional.
- Recuperar áreas en barrios y colonias con procesos de restauración y mejoramiento urbano para fomentar el repoblamiento.

1.2.1 Relación con la Ciudad y Zona Metropolitana

Hasta finales de los años 60, la Delegación de Tlalpan, considerada dentro de las denominadas periféricas semi-rurales junto con Magdalena Contreras, Tláhuac y Milpa Alta, presentaba procesos poco significativos de inmigración. Es en la década de los 70, con las grandes obras de infraestructura vial (Periférico), que comienza a constituirse como una de las principales delegaciones con mayor crecimiento poblacional, después de Coyoacán e Iztapalapa.

Cabe señalar que de la población que migró hacia las delegaciones periféricas rurales en el periodo 1980-90 fue de 102,448 habitantes, de los cuales Tlalpan absorbió 42,071, mientras que las delegaciones centrales presentan procesos de expulsión de población desde la década de los 60.

A partir de lo anterior, se observa que las zonas relativas a Coapa y Padierna representaban en el año 1990 el 37.93% del total de la población delegacional, mientras que para el año 2000 se constituían en el 33.43%.

En los últimos cincuenta años Tlalpan ha experimentado un proceso de poblamiento cuyas características esenciales son dos: un incremento en el número de habitantes en casi dieciocho veces con respecto a 1950 y la existencia de tres etapas de crecimiento bien diferenciadas por los incrementos de población más que por la Tasa de Crecimiento Medio Anual.

De 1950 a 1960 el incremento poblacional registró un aumento de 86.76% con relación a la población inicial. A la luz de la configuración actual del territorio de la Delegación y de la distribución de su población en el mismo, esto permite suponer el inicio del poblamiento delegacional conformado por la conurbación de Tlalpan con el resto de la ciudad.

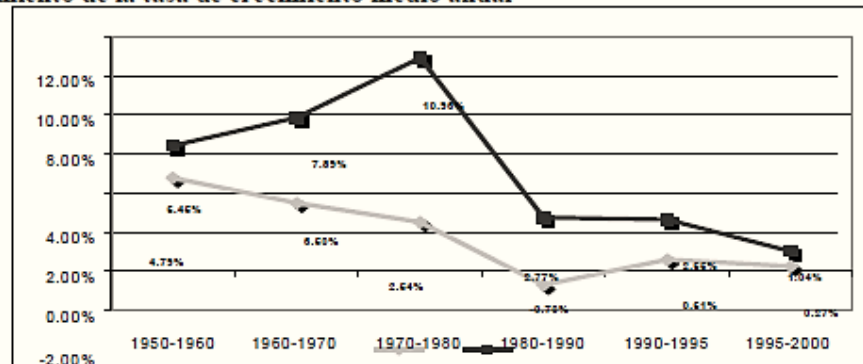
Para 1970 la población de 1960 se duplicó, comportamiento que continuó hasta 1980, año en el que alcanzó una proporción del 182.27%. Como consecuencia, se registraron tasas de crecimiento medio anual mayores del 10%. Destaca que en un período de 20 años la población de la Delegación se sextuplicó, situación que trajo consigo la formación del núcleo actual de concentración urbana cuyo origen puede ser trazado a mediados de los años sesenta.

Por último, para los años de 1990, 1995 y 2000, la población disminuyó su incremento, al presentar tasas del 31.41%, 13.95% y 5.30% respectivamente, lo que por supuesto redundó en una disminución de la TCMA registrada en cada uno de esos años.

Durante estos cincuenta años y de manera simultánea, se observó un incremento de la importancia relativa de la población de la Delegación con respecto a la población del DF representando actualmente 6.76% de población, precedida de las delegaciones de Iztapalapa (20.61%), Gustavo A. Madero (14.36%), Álvaro Obregón (7.98%) y Coyoacán (7.44%).

De 1950 a 1970 las Tasas (TCMA) muestran un crecimiento considerable, el mayor índice se encuentra en el periodo 1970-1980 con 10.93%, para el siguiente decenio, se observa un descenso importante en este índice cayendo al 2.77%. En los periodos posteriores se continúa con este proceso de desaceleración del crecimiento poblacional presentando aún tasas positivas a diferencia del Distrito Federal que en el periodo 1980-1990 observa tasas negativas.

Gráfica N° 3 Comportamiento de la tasa de crecimiento medio anual



Por último, es preciso mencionar que actualmente el 94% de los pobladores en Tlalpan habitan en tan sólo el 20% del territorio, esto es sin duda, debido a las condiciones del medio natural que se presentan en Tlalpan así como, su carácter de conservación ecológica, lo cual se considera fundamental para la calidad ambiental en la Delegación y el Distrito Federal que coadyuvan a la calidad de vida de sus habitantes. Sin embargo, cálculos aproximados basados en el Censo del 2000 arrojan que en el Suelo de Conservación habitaban aproximadamente 107,309 personas; 21% del total de la Delegación.

Al parecer no sólo es necesario repoblar, sino cambiar la composición de los grupos de edad que habitan la zona, si no se fomentan cambios en la forma de habitar la Ciudad se incrementará el índice de envejecimiento. En el análisis de los grupos de edad en el año 2000 por cada 13.7 personas de 65 años y más en esta zona hay 100 menores de 15 años, pero en el 2010 la población de 65 años y más se incrementó a 21.4 por cada 100 menores de 15 años; y se proyecta que después de 2040 haya más viejos que jóvenes y que esta diferencia crezca notoriamente.

Al interior de la CDMX se presentan dinámicas diferenciadas entre alcaldías, mientras algunas presentan crecimientos discretos de población al 2035, otras siguen perdiendo población.

INICIATIVA CIUDADANA DE REFORMA AL “DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL”

Unidades Territoriales	Población total				TMCA (%)		
	1990	2000	2010	2020	1990-2000	2000-2010	2010-2020
CDMX	8'235,744	8'605,239	8'873,017	9'209,944	0.4	0.3	0.4
Tlalpan	484,866	581,781	651,839	699,928	1.8	1.2	0.7

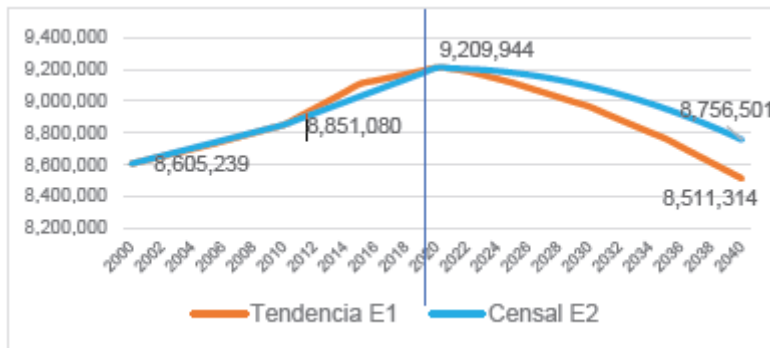
Fuente: Estimación propia con base en, INEGI (1990). XI Censo General de Población y Vivienda; INEGI (2000) XII Censo General de Población y Vivienda; INEGI (2010) Censo de Población y Vivienda; INEGI (2021) Censo de Población y Vivienda 2020.

Escenario censal CONAPO

El escenario E2 es derivado de la cifra censal de 2020, considerando que el crecimiento natural y social de la CDMX es menos acentuado que en el escenario anterior. Con base en las últimas proyecciones de población del CONAPO que situaban a la CDMX en 9,018,645 habitantes en el 2020, se observa una diferencia con el dato censal del mismo año de 191,299 habitantes más que la proyección, por lo cual se puede considerar el 2020 como punto de inflexión en el poblamiento.

Extrapolando las tasa de crecimiento de las proyecciones anteriores aplicadas al dato censal se obtiene que al 2030 la Ciudad llegaría a un volumen de 9,092,215 habitantes, para alcanzar al 2040 una cifra de 8,756,501 personas, 453,443 habitantes menos que en 2020.

El comparativo de ambos escenarios se muestra en la tabla siguiente:



Fuente: Estimaciones propias, con base en información de CONAPO

Escenarios de distribución de la población por Alcaldía

La siguiente tabla muestra la distribución de los escenarios anteriores en las Alcaldías de la CDMX, considerando como punto de partida los datos censales de 2020 y guardando las proporciones de participación porcentual de las Alcaldías en el total de la Ciudad.

Alcaldía	2020 Censal	2025		2030		2040		Saldo 2020-2040	
		E1	E2	E1	E2	E1	E2	E1	E2
012 Tlalpan	699,928	690,671	695,570	668,786	678,297	595,480	612,634	-104,448	-87,294

Fuente: CentroGeo con base información de CONAPO.

La demanda de vivienda por grupos de edad refleja que los ingresos de los jóvenes profesionistas que viven solos, no les permite comprar o rentar una vivienda en la Ciudad de México por lo que deben compartir la renta cohabitando una sola vivienda. El proceso de especulación del suelo en la Ciudad Central de la zona metropolitana encarece la construcción de vivienda y le genera altos costos de funcionamiento a la región metropolitana.

El ordenamiento de las actividades en el territorio modifica la distribución de la población, la implementación de las estrategias urbanas a través de sus normas e instrumentos deben orientarse a generar mayor eficiencia en el funcionamiento de la ciudad, disminuyendo costos ambientales, sociales y económicos en la región metropolitana.

La Zona Metropolitana del Valle de México y la demanda de vivienda

La Ciudad de México es el núcleo de la Zona Metropolitana del Valle de México y su participación en la Red de ciudades de nuestro país integrada por 358 ciudades; es de un alto grado de primacía, ninguna de las otras ciudades se acerca a su predominancia. Algunos indicadores de la concentración que mantiene es que 62.6 % de las ciudades de la Red, establece su primera interacción con la ZMVM, lo cual significa que la población vinculada en esas interacciones asciende a 44.4 millones de personas³.

La ZMVM comprende 16 alcaldías, 59 Municipios del Estado de México y 1 Municipio de Hidalgo, abarca 7 866 km² (cinco veces la región del gran Londres). Concentra 17% de la población nacional y produce un cuarto del Producto Interno Bruto (PIB) del país. Sin embargo, la OCDE⁴ considera que estos indicadores económicos se ubican...” muy por debajo del crecimiento económico potencial de una aglomeración similar en una economía emergente”.

El Valle de México concentra industria de alto valor, pero solo absorbe al 25% de los empleados en esos sectores⁵. Cuenta con gran potencial instalado y capital humano calificado que le permitiría, impulsar programas de desarrollo tecnológico y de sectores económicos emergentes como los vinculados al crecimiento verde, entre otros.

Los altos niveles de concentración de la actividad económica y del poder público continúan atrayendo población que demanda vivienda y servicios. La forma urbana es producto de la manera en que se atiende el proceso del crecimiento metropolitano por los gobiernos involucrados. Administrar el uso del territorio es un todo complejo e imbricado que requiere acciones coordinadas e integrales.

Durante los últimos años, se detona un proceso expansivo en el que la mancha urbana crece arbitrariamente y sin control, cuadruplicando su superficie en el periodo 1980 - 2017 como se ilustra en la siguiente imagen. En 1980, 14 millones de personas vivían en 60 mil hectáreas, 37 años después la población se incrementa en 7 millones de personas, pero la superficie ocupada llega a 236 mil

³ CONAPO La Situación Demográfica de México 2011. Garrocho, Carlos. “Estructura funcional del México Urbano: las redes de ciudades de escala subnacional”

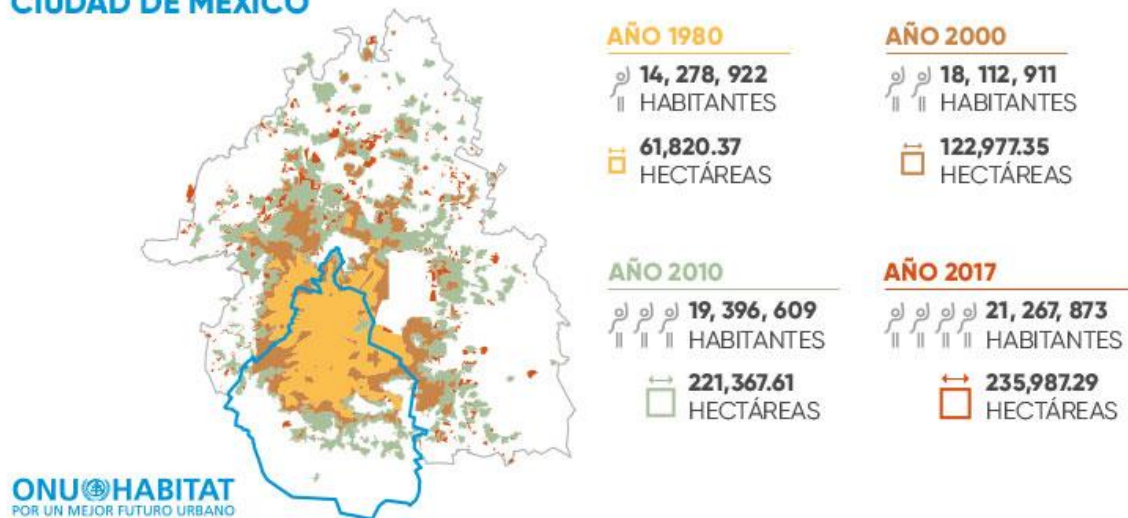
⁴ Organización para el Desarrollo Económico (OCDE por sus siglas en inglés). *OECD, 2015, OECD Territorial Reviews: Valle de México, México, OECD Publishing, Paris.*

⁵ *Ibíd.*

hectáreas. Como puede observarse hay dos períodos de veinte años para este proceso expansivo, de 1980 a 2000 se duplica la superficie y llega a 122,977 has. y en los siguientes 17 años de 2000 a 2017 se duplica de nuevo.

Imagen. Expansión de la mancha urbana CDMX

HUELLA URBANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO



Fuente: onuhabitat.org.mx en "Superficie de CDMX, septiembre, 2018"

La vivienda y el crecimiento poblacional se da fuera de la Ciudad de México y cada vez más lejos, donde el precio de la vivienda para los trabajadores de la ciudad suele ser más accesible, debido a la precariedad de los servicios públicos. Este proceso es determinante en la expansión urbana.

Por el contrario, el empleo se concentra en las cuatro delegaciones centrales de la Ciudad de México que ofrece un tercio de los empleos y 43% de los empleos del sector servicios. Como resultado, en la ZMVM más del 40% de los habitantes cruzan al menos una frontera municipal para llegar a su trabajo.

Se estima que en la ZMVM la población invierte 3.5 horas en promedio, al día, en traslados y que una familia invierte, de acuerdo con su nivel socioeconómico, entre 6 y 18% de su ingreso en transporte.⁶

⁶ UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Actualización. Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, 2011

Las instituciones gubernamentales estiman que las ciudades mexicanas crecen 20 mil has anuales y 90 mil hogares se asientan en lugares poco aptos cada año.⁷ El proceso expansivo se caracteriza por ser un continuo de casas y más casas, algunas en procesos de autoconstrucción y otras en unidades habitacionales impulsadas por la política nacional de vivienda, en la que se fomenta la construcción de vivienda, pero no la actividad económica.

Aunque la mitad de los municipios y las alcaldías de esta ZMVM tienen bajos niveles de marginación, prevalece la desigualdad por ingreso, los servicios básicos en algunas colonias son precarios, se estima que más del 40% de esos hogares no tienen electricidad, agua corriente o drenaje. Los barrios con altos niveles de cobertura de servicios públicos pueden colindar directamente con zonas más pobres.

La desigualdad en la distribución del ingreso al interior de la ZMVM se observa en la distribución per cápita promedio en el 2010, que para el Valle de México fue de USD 10 060, con una variación altamente desigual entre la Ciudad de México (USD 26 550) y los Municipios del Estado de México (USD 7 140).⁸

Este proceso de desarrollo desigual es producto de inversiones históricas diferenciadas en cada zona de la ciudad para el desarrollo de su infraestructura y equipamientos urbanos lo que produce diferencias en el valor de suelo. Al interior de alcaldías y municipios existen barrios y colonias con distintos niveles de cobertura, esta información es relevante para el diseño de una política de fomento en la construcción de vivienda que se acompañe de un proceso de mejoramiento y restauración urbana.

Muchas zonas habitacionales en la periferia que ofrecen vivienda para los trabajadores están en crisis porque su ubicación remota y la falta de centros de empleo a una distancia razonable, impacta en el ingreso familiar por los altos costos del transporte público y las deficiencias en la prestación de servicios básicos.

Producir vivienda y recuperar población en áreas urbanizadas de la ciudad, genera mejores equilibrios en la distribución de actividades en el territorio de esta gran región metropolitana y como revisamos antes, es una de las estrategias para el ordenamiento territorial en la que coinciden tanto los Programas de Ordenación de la Zona Metropolitana, y el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan.

Al utilizar con mayor intensidad y eficiencia el suelo desocupado en la Ciudad de México y su Zona Metropolitana podría atenderse el rezago que presenta la demanda de vivienda, lo que implica generar mecanismos para detener los procesos especulativos que encarecen la vivienda.

El ordenamiento territorial es transversal y multidimensional, no son suficientes la elaboración de planes y los acuerdos gubernamentales de acción coordinada; es indispensable aplicar las estrategias,

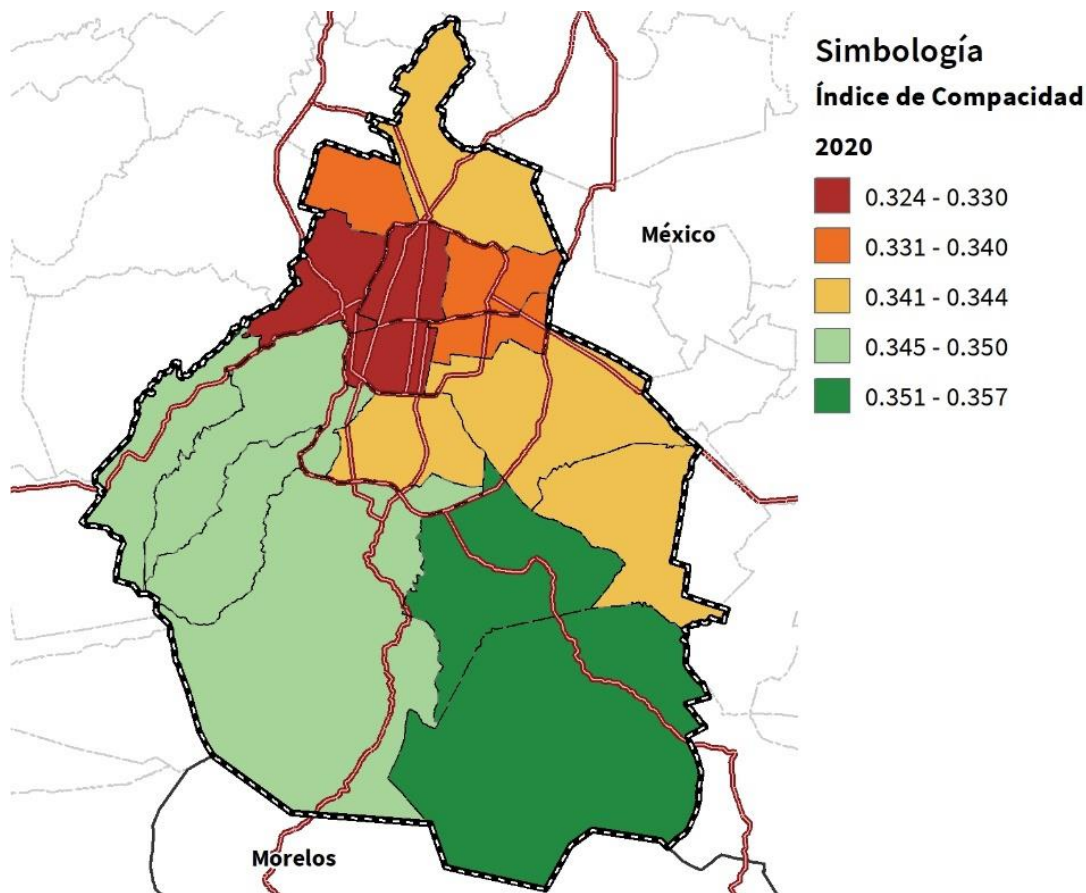
⁷ SHCP, SEDESOL, SIF, CONAVI, FOVISSSTE, INFONAVIT, CIDOC. “Estado Actual de la Vivienda en México 2009”

⁸ Organización para el Desarrollo Económico (OCDE por sus siglas en inglés). *OECD, 2015, OECD Territorial Reviews: Valle de México, México, OECD Publishing, Paris.*

evaluarlas y ajustarlas hasta implementar procesos sostenibles de crecimiento económico y generación de empleo.

En la ciudad se pueden clasificar conforme al índice de compacidad, que integra las características de las clases de vivienda predominantes, 5 tipos de alcaldías:

- 1) Muy extendidas: Milpa Alta y Xochimilco.
- 2) **Extendidas:** Tlalpan, Cuajimalpa, Álvaro Obregón y Magdalena Contreras
- 3) Medias: Tláhuac, Iztapalapa, Coyoacán y Gustavo A. Madero
- 4) Compactas: Iztacalco, Azcapotzalco y Venustiano Carranza
- 5) Muy compactas: Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Cuauhtémoc



Fuente: Proyecto de Programa General de Ordenamiento Territorial

De lo anterior se puede concluir que la Ciudad tiene un núcleo central compacto integrado por 6 Alcaldías, una zona intermedia con 4 alcaldías y una zona periférica de otras 6 alcaldías extendidas y muy extendidas.

Se requiere construir ciudades y no solo casas con un proceso de Regeneración Metropolitana que atienda la demanda de equipamiento y servicios públicos, tales como; agua, energía, educación, cultura, seguridad, conexiones eficientes de comunicaciones y transporte, etc. Este proceso implica regenerar colonias y barrios, impulsar proyectos de vivienda y desarrollar el mercado de alquiler en

barrios centrales y accesibles, contribuye a disminuir la movilidad y a la recuperación económica de zonas con vivienda deshabitada y suelo ocioso.

Agua potable

Infraestructura Hidráulica

En el área urbana consolidada y los pueblos ubicados dentro de la zona de Suelo de Conservación de la Delegación Tlalpan, se cuenta con un nivel de cobertura del servicio de agua potable del 95%, el 91% del servicio se da a través de tomas domiciliarias y el 4% restante por medio de pipas o carros tanque.

El conjunto de instalaciones de infraestructura hidráulica de la Delegación se conforma de ocho subsistemas mediante los cuales se abastece y distribuye el agua potable. Estos se distribuyen territorialmente de la siguiente manera: al norponiente se encuentra el subsistema Padierna; al nororiente el subsistema Cabecera de Tlalpan, al centro los subsistemas Centro de Tlalpan, Vértebra de Tlalpan y Volcanes; en la parte norte centro se ubica el subsistema Miguel Hidalgo; y en la parte sur los subsistemas Volcanes y Parres.

Descripción del Proyecto Pretendido

De conformidad con lo señalado por el Artículo 35 fracción XI, el cual a la letra indica lo siguiente:

“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:

...

*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...”*

Me permito describir y anexar al presente documento, gráficos y tablas de áreas que muestran que el proyecto es un conjunto de usos mixtos, mayoritariamente habitacional con edificios que pueden desplantarse en 24,634.515 m² otorgando un 40% de la superficie del terreno como área libre y tiene una superficie de construcción habitable de 98,538.06 m², por lo que, con la reforma al programa en comento respecto a la literal de vivienda podrá destinarse mayor porcentaje de aprovechamiento a la construcción de vivienda.

Los edificios mantienen compatibilidad respecto al uso del suelo propuesto para vivienda con la vocación habitacional de las construcciones vecinas como puede observarse en las imágenes que se presentan a continuación y como se ha comentado antes la distribución porcentual que permitirá el cambio de la literal a Z, en el que se privilegia la vivienda, sería el siguiente:

79% de uso habitacional
21% comercial y servicios

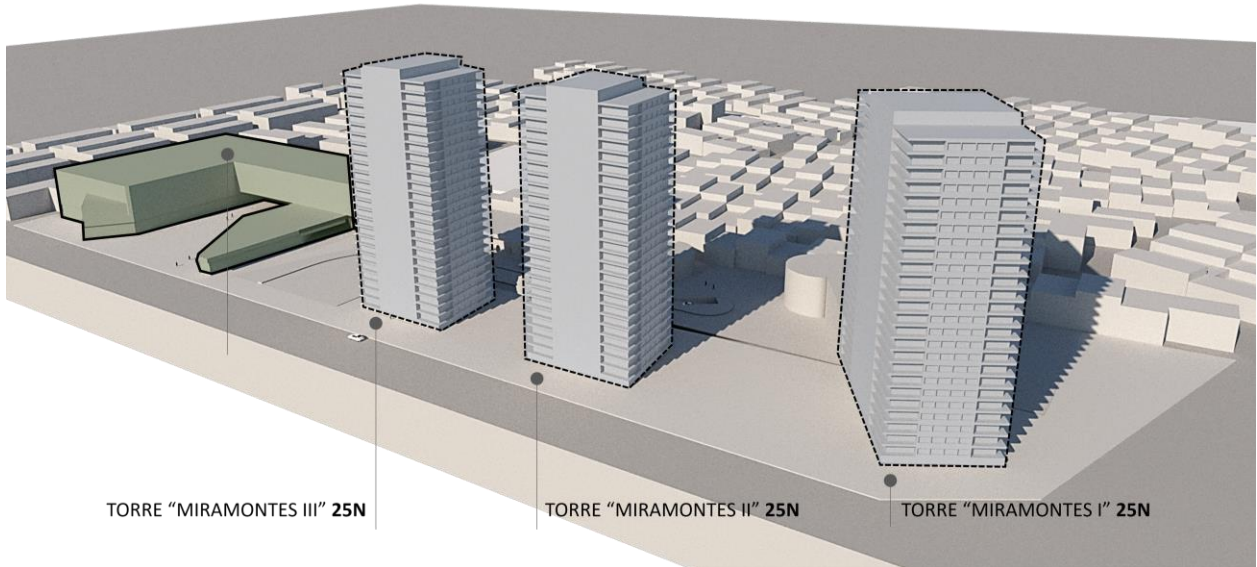
El uso predominante de este conjunto es la vivienda, el objetivo es generar una oferta de vivienda para las personas que trabajan y desarrollan sus principales actividades en la zona adyacente de esta parte de la ciudad.

El uso de suelo mixto le ofrece a la población la posibilidad de vivir, trabajar, disfrutar de la oferta cultural, atender sus demandas de salud y consumo en el mismo conjunto.

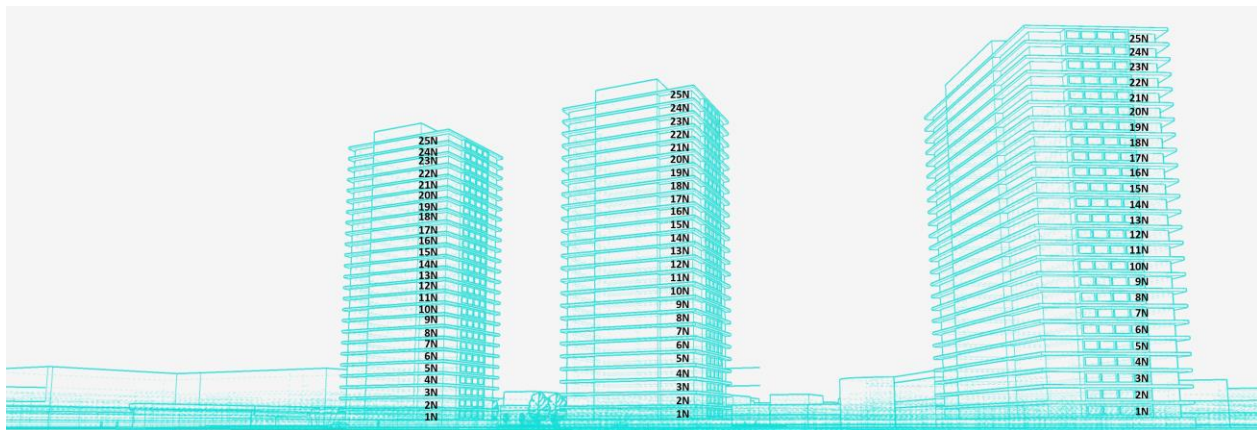
El proyecto utilizará el mínimo de cajones de estacionamiento en subterráneo y sus entradas y salidas se diseñarán para no obstaculizar el funcionamiento de los carriles de ambas calles.

DOCUMENTOS GRÁFICOS E IMAGEN OBJETIVO DEL PROYECTO (ART. 35 FRACCIÓN XI LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL)

PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 15 DE JULIO DE 2010 FECHA DE ÚLTIMA REFORMA EL 2 DE SEPTIEMBRE DE 2021



Fuente: elaboración propia 2022

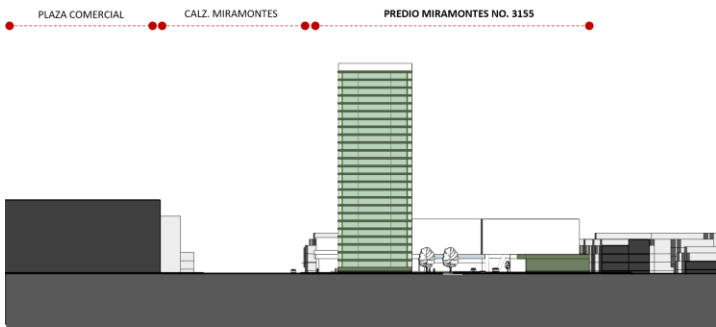
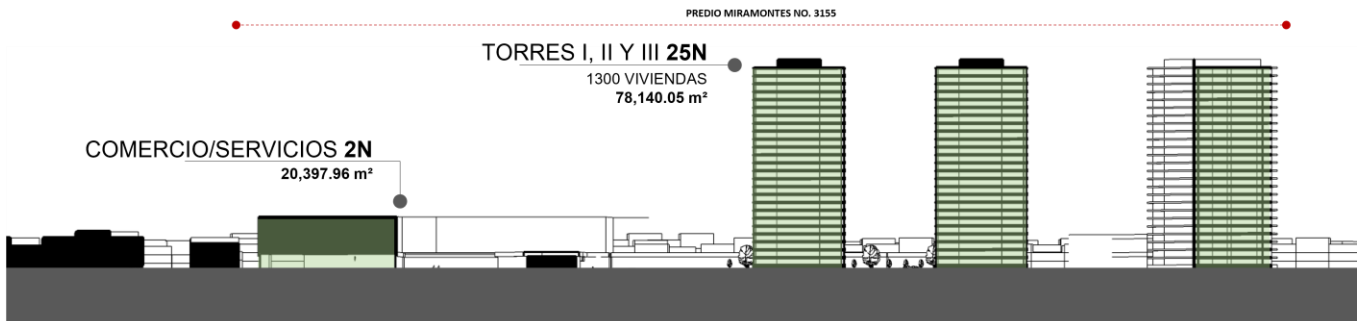


Fuente: elaboración propia 2022

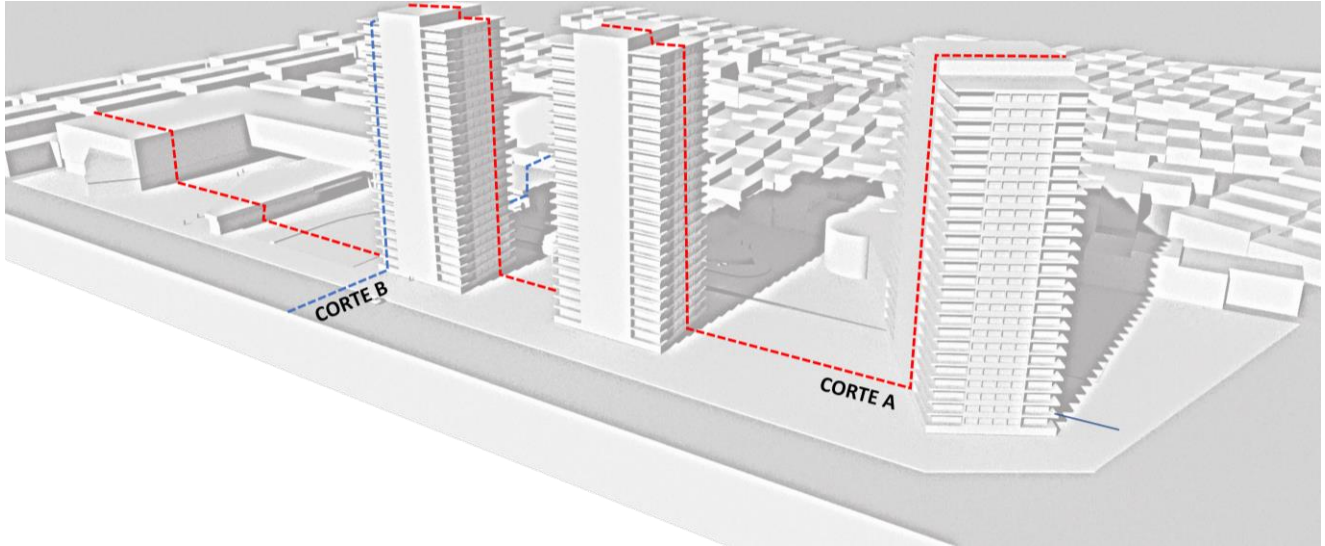
INICIATIVA CIUDADANA DE REFORMA AL "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL"



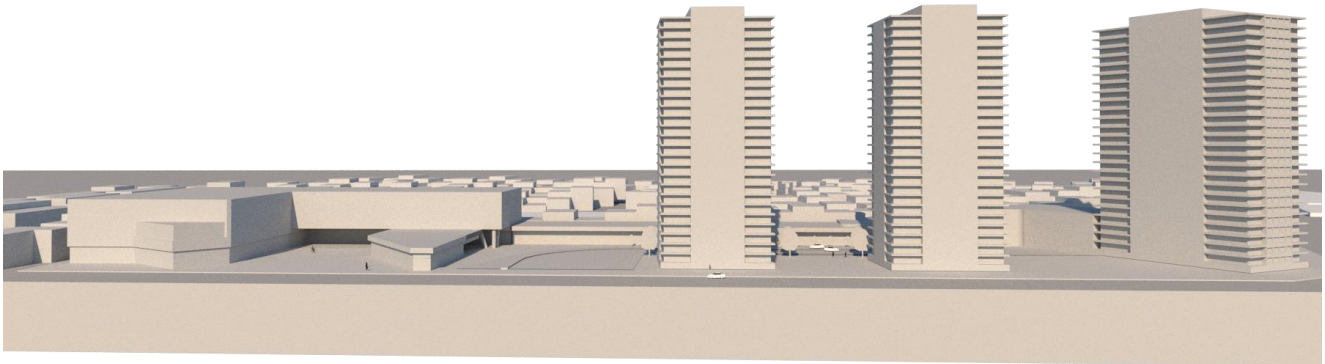
Fuente: elaboración propia 2022



INICIATIVA CIUDADANA DE REFORMA AL "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL"



Fuente: elaboración propia 2022



Fuente: elaboración propia 2022

INICIATIVA CIUDADANA DE REFORMA AL "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL"

ÁREAS M²

TORRE I				TORRE II				TORRE III				
TORRE		Sup. por nivel m ²	No. de viviendas	TORRE II		Sup. por nivel m ²	No. de viviendas	TORRE III		Sup. por nivel m ²	No. de viviendas	
Azotea	413.35	413.35		Azotea	413.35	413.35		Azotea	413.35	413.35		
NIVEL 25	1,370.00	1370	24	NIVEL 25	853.00	853	14	NIVEL 25	853.00	853	14	
NIVEL 24	1,370.00	1370	24	NIVEL 24	853.00	853	14	NIVEL 24	853.00	853	14	
NIVEL 23	1,370.00	1370	24	NIVEL 23	853.00	853	14	NIVEL 23	853.00	853	14	
NIVEL 22	1,370.00	1370	24	NIVEL 22	853.00	853	14	NIVEL 22	853.00	853	14	
NIVEL 21	1,370.00	1370	24	NIVEL 21	853.00	853	14	NIVEL 21	853.00	853	14	
NIVEL 20	1,370.00	1370	24	NIVEL 20	853.00	853	14	NIVEL 20	853.00	853	14	
NIVEL 19	1,370.00	1370	24	NIVEL 19	853.00	853	14	NIVEL 19	853.00	853	14	
NIVEL 18	1,370.00	1370	24	NIVEL 18	853.00	853	14	NIVEL 18	853.00	853	14	
NIVEL 17	1,370.00	1370	24	NIVEL 17	853.00	853	14	NIVEL 17	853.00	853	14	
NIVEL 16	1,370.00	1370	24	NIVEL 16	853.00	853	14	NIVEL 16	853.00	853	14	
NIVEL 15	1,370.00	1370	24	NIVEL 15	853.00	853	14	NIVEL 15	853.00	853	14	
NIVEL 14	1,370.00	1370	24	NIVEL 14	853.00	853	14	NIVEL 14	853.00	853	14	
NIVEL 13	1,370.00	1370	24	NIVEL 13	853.00	853	14	NIVEL 13	853.00	853	14	
NIVEL 12	1,370.00	1370	24	NIVEL 12	853.00	853	14	NIVEL 12	853.00	853	14	
NIVEL 11	1,370.00	1370	24	NIVEL 11	853.00	853	14	NIVEL 11	853.00	853	14	
NIVEL 10	1,370.00	1370	24	NIVEL 10	853.00	853	14	NIVEL 10	853.00	853	14	
NIVEL 9	1,370.00	1370	24	NIVEL 9	853.00	853	14	NIVEL 9	853.00	853	14	
NIVEL 8	1,370.00	1370	24	NIVEL 8	853.00	853	14	NIVEL 8	853.00	853	14	
NIVEL 7	1,370.00	1370	24	NIVEL 7	853.00	853	14	NIVEL 7	853.00	853	14	
NIVEL 6	1,370.00	1370	24	NIVEL 6	853.00	853	14	NIVEL 6	853.00	853	14	
NIVEL 5	1,370.00	1370	24	NIVEL 5	853.00	853	14	NIVEL 5	853.00	853	14	
NIVEL 4	1,370.00	1370	24	NIVEL 4	853.00	853	14	NIVEL 4	853.00	853	14	
NIVEL 3	1,370.00	1370	24	NIVEL 3	853.00	853	14	NIVEL 3	853.00	853	14	
NIVEL 2	1,370.00	1370	24	NIVEL 2	853.00	853	14	NIVEL 2	853.00	853	14	USO COMERCIAL
NIVEL 1 (PB)	1,370.00	1370	24	NIVEL 1 (PB)	853.00	853	14	NIVEL 1 (PB)	853.00	853	14	NIVEL 2
SUBTOTAL SNB	34663.35	600		SUBTOTAL SNB	21738.35	350		SUBTOTAL SNB	21738.35	350		NIVEL 1 (PB)
								TOTAL VIVIENDA	78140.05	1300		SUBTOTAL SNB
												TOTAL COMERCIO
												TOTAL VIVIENDA +
												COMERCIO SNB
												98538.01
												DESPLANTE M²
												15,722.00
												ÁREA LIBRE M²
												25,335.525
												# VIVIENDAS
												1,300

Tabla 1. Áreas y niveles

El análisis de las alternativas para mejorar el funcionamiento de la vialidad en el área se desarrollará posteriormente en los Estudios requeridos para Estudios de Impacto Urbano y Ambiental.

La zona donde se ubican los predios está ampliamente favorecida con la cercanía de todo tipo de equipamiento urbano, tanto público como privado, la población que reside en estas colonias puede acceder caminando a servicios educativos, de salud, importantes centros de trabajo, servicios culturales y recreativos.

La oferta de vivienda de este proyecto permitirá a los nuevos residentes trasladarse eficientemente y caminando a los lugares que les permite desarrollar sus actividades cotidianas, por lo que se espera disminuir el uso de automóviles privados.

La población que reside en esta zona puede realizar varias conexiones multimodales para trasladarse en transporte público hacia toda la ciudad de México. Esta ubicación también permite utilizar vialidades de comunicación regional.

ACUERDO POR EL QUE SE MODIFICA EL NUMERAL 1.2. ESTACIONAMIENTOS DE LA NORMA TÉCNICA COMPLEMENTARIA PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EL 11 DE JULIO DE 2017

1.2 ESTACIONAMIENTOS

1.2.1 DISPOSICIONES GENERALES

- I. Las edificaciones que se realicen en la Ciudad de México **podrán construirse sin la obligación de contar con los cajones de estacionamiento para vehículos motorizados**, a excepción de las construcciones destinadas a los usos incluidos en los géneros de “Agencias y Talleres de Reparación de Vehículos Motorizados”; “Hospitales”; “Policía”; “Bomberos”; “Centros de Mensajería, Funerarias, Centros de Distribución, “Transportes Terrestres” y “Transportes Aéreos” y todos aquéllos que para el desarrollo de sus actividades requieran de vehículos de servicio y/o espacio destinado al resguardo de vehículos, de conformidad con lo establecido en la Tabla 1.2.2.1. del presente Acuerdo.

- II. En todo caso, **los cajones de estacionamiento podrán construirse hasta por la cantidad máxima** permitida en la Tabla 1.2.2.1. y, de acuerdo a la zona en la que se ubique el predio según el Plano 1. Zonas para la Aplicación de Aportaciones por la Construcción de Cajones de Estacionamiento para Vehículos Motorizados, podrá generarse la obligación de realizar una aportación al Fondo Público de Movilidad y Seguridad Vial, establecido en la Ley de Movilidad del Distrito Federal, misma que deberá incluir el promovente al presentar la Manifestación de Construcción correspondiente ante la Delegación. Dichas aportaciones se destinarán por completo al mejoramiento y ampliación de los sistemas de transporte público administrados por el Gobierno de la Ciudad de México.

1.2.2. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS

- I. La cantidad máxima permitida de cajones de estacionamiento para vehículos en una edificación, estará en función del uso y superficie de la misma, de conformidad con lo previsto en la Tabla 1.2.2.1. y de acuerdo a la zona en la que se ubique el predio según el Plano 1. Zonas para la Aplicación de Aportaciones por la Construcción de Cajones de Estacionamiento para Vehículos Motorizados de este Acuerdo:

TABLA 1.2.2.1.

Uso			Número máximo de Cajones de Estacionamiento para Vehículos Motorizados
Suelo Urbano			
Habitacional			
Vivienda	Unifamiliar y Plurfamiliar (con o sin elevador)	Para cualquier superficie por unidad habitacional	3 por vivienda
Comercial			
		edificios, mayores a 100 m ²	
Tiendas de Autoservicio		Tiendas de autoservicio	1 por cada 25 m ² construidos
Tiendas Departamentales		Tiendas de departamentos	1 por cada 25 m ² construidos
Centros Comerciales		Centro Comercial	1 por cada 25 m ² construidos

Por lo cual, al proponerse el uso habitacional para hasta 1,300 unidades de vivienda, el rango máximo de cajones estacionamiento para vehículos motorizados podría rondar entre 1300-3900, sin embargo, se están proponiendo viviendas de entre 45.00 m² - 60.00 m².

Respecto al uso comercial, cabe reordar que el predio en comento cuanta con un potencial constructivo autorizado de 98,538.06 m², de los cuales, más de 78,000.00 m² se estarían destinando al uso habitacional para las 1300 unidades de vivienda y el resto, es decir, los 20,397.96 m² se ocuparían para el desarrollo de comercio y/o servicios que otorguen oferta a la zona, por lo tanto y como se mencionó antes el análisis de las alternativas para mejorar el funcionamiento de la vialidad en el área se desarrollará posteriormente en los Estudios requeridos para Estudios de Impacto Urbano y Ambiental.

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

La Iniciativa de Decreto propuesta es Constitucional y Convencional, pues es congruente con lo establecido en los artículos 1, 4 párrafo quinto; 14; 16; 25 párrafo primero; 26; 27; 44; 73 XXIX-C; 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 11.1 y 15.1 inciso a) y 15.2 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y artículos 1 numerales 3, 3 numerales 1 y 2 incisos a) y c); 5, 7; 4 base A numerales 1, 2, 3 y 4, base B numerales 1, 2, y 3; 5 base A numeral; 6 base C numeral 1; 8 base D numeral 1 inciso d) y numeral 5, 9 base A numeral 1, base D numeral 3 inciso c), base E numeral 1 y 2, base F numerales 1 y 2; 12; 13 base A numeral 1, base D numerales 1 y 2, base E numerales 1 y 2, base F; 14 bases A y B; 15 base A; 16 base A numerales 1 y 3, base C numerales 1, 2, 4, 5 y 6, base E numerales 1 y 2, base G numeral 1; 18 primer párrafo, base A numeral 2; 20 numeral 3; 25 base A numerales 1, 2 y 4, base B numeral 1; 29 base A numeral 1, base D, inciso I); 30 numerales 2 y 3; 53 base A numeral 2 fracciones III, X, X y XVII de la Constitución Política de la Ciudad de México, conforme a lo que se expone a continuación.

Dentro del procedimiento que establece la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, para la integración del expediente de Iniciativa, se encuentra el requisito expreso de incluir los razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto que se propone, a fin de prevenir las posibles contravenciones a las disposiciones contenidas en la Constitución Federal y en la Constitución de la Ciudad de México, así como en los Convenios Internacionales, en los que México es parte, en el entendido de que las normas para ser válidas, es decir para poder integrarse en el ordenamiento y desplegar sus efectos normativos, deben ser congruentes con las disposiciones de la Constitución tanto desde un punto de vista procedimental como sustancial.⁹

Por lo anterior, se presentan los razonamientos tendientes a demostrar que la modificación que se propone en la iniciativa de decreto que se presenta cumple con las disposiciones, principios y derechos humanos tanto constitucionales como los convencionales aplicables en el sistema jurídico mexicano.

1. Análisis de Constitucionalidad

a) Legalidad y Certeza Jurídica

En principio se analiza la Iniciativa de Decreto desde la constitucionalidad en sentido formal, a la luz del principio de legalidad y el derecho humano a la certeza jurídica que establecen los artículos 14 y 16 primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (en adelante Constitución Federal), es decir, respecto del proceso establecido para modificación de la norma, así como de la competencia del órgano emisor de dicha modificación.

En este sentido, el Congreso de la Ciudad de México resulta competente para conocer y aprobar iniciativas ciudadanas que tengan como finalidad modificar el uso de suelo conforme al procedimiento establecido en la ley para ello, de conformidad con los artículos 27, 44, 73 fracción XXIX-C y 122 de la Constitución Federal en relación con los artículos 1 numerales 3 y 5; 29 apartado D, inciso I) y 16 apartado C numeral 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México (en adelante Constitución CDMX), que establecen que el Gobierno de la Ciudad de México cuenta con la facultad de dictar las

⁹ Elementos de Derecho Constitucional. Carbonell Miguel. Editorial Fontamara, México, 2009. Página 176.

medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el ámbito de su competencia, y, cuando se trata de analizar y aprobar los cambios de uso de suelo de alto impacto, lo hará a través del Congreso de la Ciudad de México de conformidad con el procedimiento que marca la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. La Constitución local establece en su artículo 1 numerales 3 y 5, que la Ciudad de México adopta un sistema de división de poderes y participación social y que sus autoridades ejercen las facultades que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y todas que las que dicha Constitución no concede expresamente a los funcionarios federales.

El procedimiento previamente establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para cambios de uso de suelo se encuentra regulado en los artículos 34 Bis fracción III, 35 y 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los cuales contienen el derecho de los ciudadanos de presentar iniciativas de decreto que contengan reformas, adiciones o derogaciones a los Programas de Desarrollo Urbano.

Así, la Iniciativa de Decreto no contraviene la Constitución Federal ni la Constitución Local, ya que contiene una solicitud de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, que se presenta para su análisis y posible aprobación ante el Congreso de la Ciudad de México, competente para analizarla y en su caso aprobarla, cumpliendo con los requisitos y conforme al procedimiento que se encuentran previstos en la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

b) Derechos humanos

El artículo 1o. de la Constitución Federal en relación con el artículo 4 base A numeral 1 de la Constitución Local, y 24 de la Convención Americana de Derechos Humanos¹⁰, establece el principio de igualdad al señalar que todo individuo gozará de los derechos humanos establecidos, lo que supone que todas las personas son iguales ante la ley, derivado de que poseen la misma dignidad o valor y que, por tanto, tienen derecho, sin discriminación, a igual protección¹¹. En el caso en concreto, como se encuentra previsto en la legislación aplicable¹², cualquier persona mayor de edad tiene el derecho de presentar una iniciativa ciudadana ante el Congreso de la Ciudad de México con la finalidad de reformar, adicionar o derogar un Programa de Desarrollo Urbano, con la limitación de que el domicilio de la persona debe estar ubicado en la Ciudad de México, lo cual persigue un fin válido, pues permite que las personas que habitan la Ciudad participen en la planeación y mejoramiento de la Ciudad.

De acuerdo con los principios de interdependencia e indivisibilidad a que se refiere el artículo 1 de la Constitución Federal en relación con el artículo 4 base B, numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, la Iniciativa de Decreto propuesta hace posible el goce y ejercicio de diversos derechos humanos conexos, entre ellos, el derecho a un medio ambiente sano, a la ciudad, al espacio público, a la movilidad y al patrimonio de la ciudad.

c) Derecho humano a un medio ambiente sano

¹⁰ Tratado internacional emanado de la Organización de Estados Americanos (OEA) y ratificado por México en 1981.

¹¹ Para entender la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. Nostra Ediciones, México, 2007. Primera reimpresión. Página 31.

¹²En el artículo 34 Bis fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Ciudad de México).

La Iniciativa de Decreto propuesta es congruente con el derecho de las personas a disfrutar de un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, previsto en el artículo 4 párrafo quinto de la Constitución Federal y 13 apartado A numeral 1 de la Constitución CDMX, en relación con lo que dispone el artículo 1 numeral 7 de la Constitución CDMX que establece que *“La sustentabilidad de la Ciudad exige eficiencia en el uso del territorio, así como en la gestión de bienes públicos, infraestructura, servicios y equipamiento. De ello depende su competitividad, productividad y prosperidad.”*

Lo anterior, considerando que la Iniciativa de Decreto que se presenta se enmarca en la estrategia de ordenamiento territorial de evitar el despoblamiento de las zonas urbanas y la preservación de las zonas de Conservación Ecológica, prevista por el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y por el propio Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, de detener el proceso de expulsión de población, y eficiencia en el uso del territorio, lo que implica la necesidad de continuar con acciones de restauración y mejoramiento urbano tanto de las infraestructuras como de los servicios públicos y fomentar la construcción de vivienda nueva.

En este sentido, cabe señalar que la eficiencia en el uso del territorio mide la relación entre la tasa de consumo de suelo y la tasa de crecimiento de la población urbana. Un resultado bajo indica que la mancha urbana crece a ritmos mayores que la población, lo que implica un consumo ineficiente del suelo. Este tipo de crecimiento es ineficaz, inequitativo y financieramente insostenible, genera estructuras urbanas discontinuas y con alto grado de fragmentación, en el predominio de gran número de espacios urbanos vacíos, baja densidad residencial, alteraciones ecológicas y altos costos sociales relacionados con la movilidad urbana¹³.

La iniciativa de decreto que se propone es congruente con el uso eficiente del territorio, ya que incluye desarrollo de vivienda en terrenos en desuso, lo que incide y contribuye a detener el proceso de expansión de la mancha urbana. Al evitar que la vivienda quede lejos del lugar de trabajo, se evitan también los grandes costos ambientales que ello genera, al hacer posible una reducción de las horas y del gasto en transporte público o privado para desplazarse, lo que resulta en una Ciudad de México territorialmente eficiente, compacta, y ambientalmente sustentable, como señala el artículo 15 apartado A numeral 6 de la Constitución local en comento. En este sentido, y como se ha expuesto, la Alcaldía cuenta con infraestructura de servicios y equipamiento suficiente desde hace décadas, los que incluso al no usarse, generan un costo para la ciudad.

En este sentido, la Iniciativa de Decreto afirma la eficiencia del territorio de la alcaldía Tlalpan, y contribuye a un medio ambiente sano, pues además de la oferta de vivienda que se genera, se devuelven y aprovechan terrenos que hoy se encuentran baldíos y/o en desuso, disminuyendo así la expansión de la mancha urbana y sus efectos negativos.

d) Derecho humano a la Ciudad

La Iniciativa de Decreto resulta compatible con el Derecho a la Ciudad establecido en el artículo 12 de la Constitución Política Local, que establece que la Ciudad de México garantiza el derecho colectivo a la ciudad, el cual consiste en el uso y usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios

de justicia social, participación y respeto a la naturaleza, garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, asegura la justicia territorial y la inclusión social con la participación de la ciudadanía.

En la Constitución CDMX se postula el modelo de ciudad al que se aspira, mediante la inclusión de los derechos para alcanzar una vida digna para todas las personas que la habitan, así, el derecho a la Ciudad se establece como la base de las políticas del desarrollo humano y del ordenamiento territorial adoptando como sus principales componentes: la función social del suelo y de la ciudad, su gestión democrática, el respeto al espacio público, el derecho a un medio ambiente sano.¹⁴

En este sentido, la Iniciativa de Decreto no contraviene el derecho previsto en el artículo 12, pues con la presentación de la misma ante el Congreso de la Ciudad de México, se realiza un uso pleno y equitativo de la ciudad, se configura la participación ciudadana en la planeación urbana, tanto del propietario del inmueble, como de la población vecina, pues su contenido puede ser revisado en la publicación en la Gaceta Parlamentaria del Congreso y en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, permitiendo que sea conocido y opinado por la población en general con lo que construye participación política en la definición, ejecución, seguimiento y formulación del ordenamiento del territorio con el fin de reforzar la transparencia, la eficacia y la inclusión de la diversidad de los habitantes y de sus organizaciones. Igualmente contribuye a que exista un ejercicio pleno de los derechos humanos relacionados, en específico el de vivienda, medio ambiente sano y patrimonio cultural.

Asimismo, la modificación a los usos del suelo que se propone en el predio ubicado en Eje 1 Oriente Canal de Miramontes número 3155, permite utilizar el suelo ocioso que cuenta con todos los servicios públicos, por lo que modifica el patrón de poblamiento y mejora las condiciones de vida de los habitantes. Es un espacio que puede contribuir a la consolidación del funcionamiento de la colonia, y revitaliza el tejido urbano, con lo cual se contribuye a un uso equitativo y pleno de la Ciudad.

e) Derecho humano al agua

El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 9 base F numerales 1 y 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua potable para uso personal y doméstico en forma suficiente, salubre y aceptable.

Es importante destacar que la modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que se solicita puede contribuir en el mejoramiento de la infraestructura hidráulica de la zona, a través de pago de aprovechamientos establecidos en el Código Fiscal de la Ciudad de México, así como de las medidas de integración urbana previstas en el desarrollo y aprobación del estudio de impacto urbano.

f) Derecho humano la vivienda digna y decorosa

El derecho a la vivienda se encuentra reconocido en los artículos 4 párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 25 de la Declaración de Universal de los Derechos Humanos y 9 base E numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México.

¹⁴ La Constitución de la Ciudad de México desde la perspectiva de derechos Humanos. Revista Dfensor número 3, Año XV, Marzo 2017. P 4.

Al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que el derecho a la vivienda digna no aplica únicamente a la vivienda de interés social, sino a todas, y que el Estado debe asegurar que los particulares respeten los estándares mínimos¹⁵.

De las 2 millones 600 mil viviendas existentes en la Zona Metropolitana del Valle de México, menos de la cuarta parte se ubican en la Ciudad Central, por lo que recuperar viviendas en área centrales de la Ciudad, le permite a la población ubicarse cerca de sus trabajos y acceder a una gran gama de servicios sin tener que realizar largos viajes, además de que se revierte la preeminencia del comercio y servicios ampliando la oferta de vivienda asequible.

El proceso de expansión de la mancha urbana contrasta con el despoblamiento de la ciudad central, el desequilibrio en la distribución de actividades y usos del territorio se observa en el hecho de que se concentra 43% del empleo del sector terciario de la economía de la ZMVM en la ciudad central.

Se estima que 40% de la población de la ZMVM cruza al menos una frontera municipal para viajar todos los días de su casa a su trabajo, lo que tiene altos costos económicos para las familias y la ciudad, además de costos ambientales y de calidad de vida.

Revertir la preeminencia del comercio y servicios en el uso del territorio del suelo urbano ampliando la oferta de vivienda actual, permite reconstruir equilibrios en el ordenamiento territorial de la metrópoli y contribuye a la disminución de: tiempos de traslado, saturación de transporte público, congestionamientos viales, emisiones contaminantes a la atmósfera y pérdida de horas hombre que hoy se utilizan en transportarse.

En este contexto, la Iniciativa de Decreto presentada respeta y garantiza el derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa a través de la construcción de departamentos en renta y venta, lo que será posible al autorizarse el cambio de la literal de la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Tlalpan para el predio en comento, considerando que al transitar de la literal M a la literal Z, se permitirá un mayor número de unidades de vivienda, con lo que prevalecerá el uso habitacional en el predio motivo de la presente Iniciativa, la vivienda que se desarrollará permitirá la viabilidad financiera que hará posible el reúso y aprovechamiento de casi 42 mil metros cuadrados de terreno, en este sentido, con la modificación al Programa de Desarrollo Urbano que se propone, será posible que el predio localizado en Eje 1 Oriente Canal de Miramontes número 3155, deshabitado y en desuso, contribuya a revertir el déficit de vivienda en la Ciudad de México.

Conforme lo establece la normatividad aplicable de la Ciudad de México, al desarrollarse viviendas formales se cubrirán los requisitos de protección y seguridad en condiciones higiénicas a las personas que las habiten, así como con los componentes descritos en el artículo 9 base E numeral 2 de la Constitución CDMX: habitabilidad, tamaño suficiente, diseño, asequibilidad, ubicación segura y contarán con infraestructura y acceso a servicios básicos de agua potable, saneamiento y energía.

¹⁵Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada. Cossío Díaz José Ramón (Coordinador). Editorial tirant lo blanch. 2017. P 188.

La Iniciativa de Decreto es congruente con el derecho a una vivienda, obedeciendo a criterios de eficiencia en el territorio ya expuestos y al interés general al asegurar el acceso a más personas a una vivienda y servicios básicos adecuados para una mejor calidad de vida.

g) Derecho humano al espacio público

El artículo 13 base D numerales 1 y 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México, regula el derecho al espacio público, el cual es entendido como el conjunto de bienes de uso común destinados a la generación y fomento de la interacción social que permita el desarrollo de las personas. Este derecho tiene una función social, cultural y recreativa, y las personas tienen derecho a usarlo con la finalidad de una convivencia pacífica.

En este sentido, la Iniciativa de Decreto propone un espacio abierto integrado por las diversas construcciones propuestas para la creación de un centro de barrio con usos mixtos con lo que se habilitarán espacios abiertos para uso público, los cuales podrán ser usados, disfrutados y aprovechados por las personas que ahí habiten o transiten con lo que se busca que exista una convivencia pacífica de la sociedad y mejore su calidad de vida.

h) Derecho humano a la movilidad

Los artículos 13 base E numerales 1 y 2 y 16 Base A numeral 1 de la Constitución Local prevén el derecho a la movilidad, particularmente en el uso equitativo del espacio vial orientado hacia la movilidad colectiva y no motorizada, impulsado el transporte de bajas emisiones contaminantes.

En este contexto, la Iniciativa de Decreto es congruente con el derecho a la movilidad considerando la ubicación del predio cerca de una amplia gama de modos de transporte público, como el tren ligero generando beneficios, tales como: utilizar el mínimo de cajones de estacionamiento en subterráneo, el diseño de entradas y salidas para no obstaculizar el funcionamiento de las vialidades colindantes, aunado a esto, con los usos mixtos que se solicitan en la totalidad de los predios se promueve una transición a la baja movilidad.

i) Planeación Democrática de Desarrollo Nacional

De conformidad con lo que establecen el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 15 base A numeral 1 de la Constitución Local, que garantiza el derecho a la ciudad a través de instrumentos de planeación para hacer efectivas las funciones social, económica, cultural, territorial y ambiental de la ciudad y con el Sistema Nacional de Planeación, la Iniciativa de Decreto que se presenta es congruente con las disposiciones generales de los niveles de planeación, tanto con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan como con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los cuales prevén que las acciones en materia de desarrollo urbano se enfoquen en revertir el crecimiento expansivo de la ciudad para orientarlo hacia un desarrollo intensivo, asimismo plantean como estrategia de ordenamiento territorial detener el proceso de expulsión de población de áreas urbanas a través de implementar acciones de restauración y mejoramiento urbano y fomentar la construcción de vivienda nueva.

j) Rectoría del Desarrollo Económico Nacional con responsabilidad social.

La rectoría del desarrollo nacional, tal como lo ha señalado el Poder Judicial, tiene como objeto garantizar de manera integral y sustentable el crecimiento económico y la competitividad del país¹⁶. La Iniciativa de Decreto que se presenta posibilita la construcción de un proyecto privado que contribuye al desarrollo económico nacional regulado en el artículo 25 Constitucional pues fomenta el crecimiento económico y la generación de empleos, la posibilidad de desarrollar un mayor número de vivienda, tiene un lugar relevante en la planeación y gestión urbana, pues constituye uno de los principales satisfactores sociales, participa activamente en los procesos económicos y es un estructurador determinante del ordenamiento territorial.

k) Derecho a la propiedad privada.

El derecho a la propiedad privada que se encuentra previsto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que la Nación es la propietaria originaria de la propiedad pero que podrá constituir la propiedad privada, a la cual, le podrá imponer las modalidades que dicte el interés público, por tanto, este derecho debe considerarse limitado por su función social, pues la Constitución lo delimita en aras del interés colectivo.¹⁷

En este sentido la base jurídica de la intervención estatal sobre la propiedad del suelo y sus construcciones es la planeación urbana, cuyo fundamento constitucional es la búsqueda del equilibrio entre el interés público y la garantía del derecho a la propiedad privada, lo que significa que los planes y programas de desarrollo urbano definen los alcances de la propiedad del suelo.¹⁸

En esta tesitura se presenta la Iniciativa de Decreto en ejercicio del derecho a la propiedad privada, respetando las modalidades impuestas al predio en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, al considerar y atender los requerimientos diagnosticados en dicho instrumento, así como la estrategia y objetivos tales como impulsar las políticas de consolidación al interior de las colonias, revitalizar el tejido urbano y articular la política habitacional con las estrategias de desarrollo social, urbano y ambiental, al mismo tiempo que se aprovecha el territorio urbano, se equilibran los procesos de poblamiento, atendiendo prioritariamente a las acciones de sustitución y mejoramiento de inmuebles de alto riesgo y en condiciones de deterioro, que en este caso, se traduce en recuperar un predio que presenta condiciones de gran deterioro y constituye una afectación actual a la integración de ese terreno con la vida comunitaria en la frontera entre la alcaldías Tlalpan y Coyoacán.

l) Principios rectores de la Ciudad de México

Conforme a lo establecido en el artículo 3 numeral 2 incisos a) y c), 18 base A numeral 2, la Constitución Política de la Ciudad de México asume como principios: i) el desarrollo sustentable y solidario con visión metropolitana; ii) la protección y conservación del patrimonio cultural como bien común, por lo que su protección y conservación es de orden público e interés general, y iii) la función social de la Ciudad a fin de garantizar el bienestar de sus habitantes en armonía con la naturaleza. El

¹⁶ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada. Cossío Díaz José Ramón (Coordinador). Editorial tirant lo blanch. 2017. Página 535.

¹⁷ Idem. Página 549.

¹⁸ Desafíos éticos y jurídicos del régimen de planeación urbana en torno de la materialización de la función social del suelo en la Ciudad de México, Monterrubio Redonda, Jasmín Anavel, Sociológica, volumen 34, número 96, México, enero-abril 2019.

artículo 9 base D numeral 3 inciso c) en relación con el 14 base A y B, así como 16 base G numeral 1 se refieren a entornos seguros y su recuperación, mantenimiento y defensa que mejoren la calidad de vida y la convivencia social pacífica.

En este sentido, la Iniciativa de Decreto propuesta, se encuentra alineada con el principio de desarrollo sustentable y solidario con visión metropolitana considerando, como se ha mencionado, que la construcción de vivienda y el repoblamiento de las áreas urbanas se enmarca dentro de las acciones que posibilitan revertir el proceso expansivo de la mancha urbana que se ha dado fuera de los límites de la Ciudad de México, disminuyendo la posibilidad de que avance sobre superficies productivas, de que se transformen poblados en ciudades dormitorio, evitando la expansión de casas sin actividad económica, sin empleos, infraestructura, e instituciones de educación y salud, que no construyen ciudad, ni consolidan la autonomía económica de sus centros de población mediante la construcción de vivienda asequible y el uso eficiente del territorio, además de la generación de un impacto considerable en la creación de empleos, tanto en la etapa de construcción como en la etapa de operación, lo que incluso se traduce en un aumento en el pago de contribuciones a la Ciudad.

Conforme al artículo 9 base A numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, las autoridades deben adoptar las medidas necesarias para lograr una ciudad en donde se promueva el desarrollo sustentable, lo cual se logrará a través de un equilibrio entre lo económico, social y ambiental, con la finalidad de satisfacer las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

De acuerdo con la información censal de INEGI presentada, la población de Tlalpan no ha logrado revertir el despoblamiento previsto por el propio Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, por el contrario, las proyecciones indican que en los próximos años se incrementa la pérdida de habitantes.

La Iniciativa de Decreto busca promover ese desarrollo sustentable, a través de una sostenibilidad medioambiental, considerado que se pretende revertir el despoblamiento, se ocasionará un mínimo impacto sobre el medio ambiente y el espacio, pues se realizará una ocupación de espacio físico en donde ya se dio una transformación de la naturaleza y se contribuirá a que la mancha urbana no se expanda. Asimismo, se propone consumir una cantidad menor de recursos y energía a través del uso de ecotecnologías. En cuanto a la sostenibilidad económica y social, se aporta como ventaja económica el crecimiento y generación de empleo, beneficios al consumo, repoblamiento de la Ciudad Central, recuperación de la vocación habitacional, superación de rezagos sociales, participación ciudadana y mejora en la calidad de vida con el acceso a espacios abiertos y espacios verdes. con lo que además se generaría una plusvalía en la zona que beneficiaría a la ciudad, a propietarios y a los vecinos de los inmuebles con un impacto positivo económico en la zona.

2. Análisis de Convencionalidad

El artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que todas las personas gozan de los derechos humanos reconocidos en la Constitución Federal y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano. En otras palabras, el catálogo de derechos humanos comprende tanto los que se encuentran expresamente reconocidos en la Constitución Federal como los previstos en los tratados internacionales suscritos y ratificados por el Estado mexicano, en el entendido de que las normas relativas no se relacionan entre sí en términos jerárquicos. Esto es lo

que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha denominado parámetro de regularidad constitucional, el cual vincula a las autoridades del Estado mexicano, en todos los niveles de gobierno (federal, estatal y municipal) y a los poderes públicos u órganos de autoridad a reconocer y privilegiar los derechos humanos que lo componen en los actos que emitan en ejercicio de sus respectivas competencias. Así mismo, del artículo 1 Constitucional en comento se deriva lo que la doctrina ha llamado bloque de constitucionalidad¹⁹ que implica que a partir de fuentes distintas: constitucional e internacional, estamos frente a un solo conjunto de derechos humanos.

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;

A. Congruencia del decreto propuesto con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El decreto propuesto es congruente con lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en adelante LGAHOTyDU, conforme a los razonamientos que se exponen a continuación:

La iniciativa de decreto que se presenta es congruente con la demanda que establece el artículo 2 de la LGAHOTyDU sobre que las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, atenderá al principio de igualdad sobre el derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros, considerando se inscribe en los parámetros descritos, como se analizó en el apartado de constitucionalidad y convencionalidad.

El Artículo 4 de la Ley en revisión establece los siguientes principios para el diseño y aplicación de políticas públicas en la planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos, Centros de Población y la Ordenación Territorial:

I. Derecho a la ciudad. II. Equidad e inclusión. III. Derecho a la propiedad urbana. IV. Coherencia y racionalidad. V. Participación democrática y transparencia, VI. Productividad y eficiencia. VII. Protección y progresividad del Espacio Público. VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. X. Accesibilidad universal y movilidad.

¹⁹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada I. Cossío Díaz José Ramón (Coordinador). Editorial Tirant lo Blanch. México-2017- Primera edición. Página 54.

Si bien dichos principios son de aplicación pública, se encuentran considerados dentro de los beneficios que se plantean para la zona y para la Ciudad en la Iniciativa de Decreto presentada, conforme a lo siguiente:

- Permitiría atender la demanda de vivienda, componente esencial del derecho a la Ciudad.
- Revitalizar un área urbana privilegiada en servicios públicos, ya que recupera cuarenta y un mil, cincuenta y siete metros cuadrados de terreno dado el conjunto urbano pretende mejorar la infraestructura urbana de la zona.
- Aprovechar con mayor eficiencia la infraestructura urbana instalada y las condiciones de accesibilidad de la demarcación Tlalpan.
- Se propone un área comercial y de servicios que realice funciones de centro de barrio para la zona inmediata.
- Reutilizar suelo ocioso ubicado en una de las zonas con los mejores niveles de urbanización lo que es indispensable para revertir el proceso expansivo de la mancha urbana y hacer uso eficiente del territorio de la ciudad.
- Existe congruencia con el principio de accesibilidad universal y movilidad, pues el desarrollo de vivienda ofrece la posibilidad de vivir, trabajar, divertirse, atender sus demandas de salud y consumo en el mismo conjunto, lo que reduce movilidad.

Lo anterior, guarda relación con lo previsto por el artículo 53, que establece que para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, deberá considerarse la previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos seguros y de calidad, y Espacio Edificable; así como de la imagen urbana de los Centros de Población; el reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales; la dotación de espacios públicos primarios, servicios, equipamiento o infraestructura, en áreas carentes de ellas, para garantizar en éstos, acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles; la promoción y aplicación de tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, incluyendo la aplicación de azoteas o techos verdes y jardines verticales.

La Iniciativa de Decreto que se presenta es congruente con lo dispuesto en los artículos 7, 8, 9 y 10, que establecen la concurrencia en la materia así como las atribuciones que a cada nivel de Gobierno corresponden, en específico el artículo 10 fracciones I y II y 30 que establecen que corresponde a las entidades federativas, legislar en materia de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, así como establecer normas conforme a las cuales se promoverá y dará participación a la ciudadanía en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación. En este sentido el Congreso de la Ciudad de México (antes Asamblea Legislativa) expidió la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en la que se determina el procedimiento y requisitos a los que se ajusta la presente iniciativa ciudadana, que justo es un ejemplo de los mecanismos de participación ciudadana previstos por la legislación local para la materia.

Así también la fracción III del artículo 10 en cita, establece que corresponde a las entidades federativas, promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda. Como se desarrolló en el capítulo de constitucionalidad, la iniciativa de decreto que se presenta es

acorde con los derechos humanos que se describen, previstos en la constitución federal, local y en los convenios internacionales en los que México es parte.

De acuerdo con los artículos 22, 23, 29 fracciones I, II y III de la LGAHUyOT, la planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, conformado por las estrategias, programas y planes que se mencionan, instrumentos de planeación que deben guardar congruencia entre sí.

En este sentido, la iniciativa de decreto al referirse a un proyecto de vivienda que permite revertir el proceso de despoblamiento y conservar la vocación de la zona proponiendo un uso del suelo vigente en la zona, es congruente con la imagen objetivo, prioridades y estrategias establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

“II. IMAGEN OBJETIVO

...

En el Programa General uno de los objetivos particulares que persigue es contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revertiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.

Establece como prioridades:

- *Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo.*
- *Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores ..., aprovechando la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda a familias de escasos ingresos.*

2.3. Clasificación del suelo en el Distrito Federal.

El Suelo Urbano se encuentra con un alto grado de saturación, por lo que se prevé que la vivienda que requiera el DF podría ubicarse en los terrenos baldíos o subutilizados o en las zonas que permitan potenciar su utilización, tal como sucede en las demarcaciones de la Ciudad Central.

...

Con base en lo anterior, se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer ...

...

Potenciar el uso de áreas urbanas consolidadas, a través del aprovechamiento de la inversión acumulada en infraestructura básica y equipamientos; mediante programas de mejoramiento, ampliación y vivienda nueva que permitan densificar las áreas.

...

- *Impulsar la vivienda como factor de desarrollo social y de ordenamiento territorial*

Vincular la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; atender situaciones de vulnerabilidad; y a optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente...” ²⁰

Por su parte el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México establece los siguientes objetivos y acciones estratégicas:

“II. OBJETIVOS

7) *Orientar el asentamiento de la población hacia zonas que puedan contar con condiciones adecuadas de infraestructura y equipamiento*

Estrategia de ordenación para la Zona Metropolitana del Valle de México

La estrategia de ordenamiento territorial propuesta integra los elementos fundamentales de la estrategia de desarrollo económico y sus implicaciones espaciales en la ZMVM, entre las que destacan:

...

La estrategia de ordenamiento territorial se basa en un escenario demográfico programático, orientado a reducir la actual tendencia de crecimiento de la ZMVM, el cual se sintetiza en los siguientes puntos:

La reversión de la actual tendencia de crecimiento extensivo de la superficie urbana, se buscará a través de la saturación y densificación de las áreas ya urbanizadas, para aprovechar la inversión histórica acumulada y la capacidad de la infraestructura instalada ...

VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS. VI.3 Vivienda. Fomento a la producción

Facilitar la producción de viviendas más accesibles, a través de las siguientes acciones estratégicas:

- ***Eliminar obstáculos legales y administrativos y propiciar la remoción de ordenamientos de fraccionamiento que encarecen innecesariamente la vivienda.***
- ***Promover la vivienda de alquiler***

Entorno urbano de la vivienda: redensificación y reciclaje

Propiciar una mejor utilización del espacio urbano disponible como hábitat humano, el máximo aprovechamiento de la infraestructura instalada y los inmuebles, entre otras políticas se propone la aplicación diferenciada (de acuerdo con las políticas de aprovechamiento del suelo, del área que se trate) de las siguientes acciones:

- ***Incremento de las densidades permitidas.***
- ***Adecuación de usos del suelo a uso habitacional***

²⁰ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado el 31 de diciembre de 2003 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 103-BIS páginas 67, 68, 75 y 76, 80 y 87.

- **Aprovechamiento de predios baldíos para la construcción de vivienda.**
- **Conversión de bienes inmuebles vacantes a uso habitacional.**
- **Adaptación de inmuebles para la vivienda en arrendamiento.”²¹**

La iniciativa que se presenta es congruente con los requisitos y procedimientos que establecen los artículos 40, 41, y 44 de la LGAHDUyOT, ya que el desarrollo del proyecto que refiere constituye una acción urbanística específica que contribuye al crecimiento, mejoramiento y conservación de la alcaldía Tlalpan. En específico la presentación y trámite de la Iniciativa de Decreto observa lo dispuesto por los artículos 34, 34 Bis, 35, 42 y 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ordenamiento que establece que los programas de Desarrollo Urbano así como las iniciativas para su modificación serán presentadas a la Asamblea legislativa (hoy Congreso de la Ciudad de México) e implican su amplia difusión a través de la publicación en la Gaceta Parlamentaria y en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la revisión de su congruencia con otros niveles de planeación así como con normas constitucionales y convencionales.

De acuerdo con el artículo 52 fracción I de la LGAHDUyOT, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para 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, respecto de las cuales se desarrolla totalmente el proyecto que se presenta como se ha expuesto con anterioridad.

Por su parte el artículo 59 determina que la Zonificación Secundaria se establecerá programas de Desarrollo Urbano de acuerdo con los criterios siguientes:

(...)

II. En las zonas que no se determinen de Conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y

²¹ Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México consultable en <http://www.paot.org.mx/centro/programas/POZM.pdf>

El Decreto propuesto es congruente con lo dispuesto en los artículos 70 y 71 fracciones I, III y VI de la LGADUyOT, considerando que el cambio de uso de suelo que se propone es para el predio localizado en Eje 1 Oriente Canal de Miramontes número 3155, que cuenta con proximidad a estaciones de transporte público, entre ellas, tren ligero, así como al centro de una estructura vial que da servicio regional y que en los últimos años ha mejorado su sistema de transporte público, en este sentido la zona inmediata es privilegiada ya que está muy bien comunicada y con una amplia gama de modos de transporte público funcionando. Así también, se fortalecen las políticas de movilidad al priorizar la movilidad peatonal y no motorizada, ya que contempla una mezcla de usos de suelo mixto y ofrece a la población la posibilidad de vivir, trabajar, divertirse, atender sus demandas de salud y consumo en el mismo conjunto, sin tener que realizar viajes en vehículos automotores. Además, se utilizará el mínimo de cajones de estacionamiento en subterráneo y sus entradas y salidas se diseñarán para no obstaculizar el funcionamiento de los carriles.

De conformidad con el artículo 74 de la LAHDU y OT, es principio y alta prioridad la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para todo tipo de usos y para la Movilidad, por lo que, en la utilización de predios y baldíos, privados, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad. Así también se privilegiará la dotación y preservación de espacios abiertos y las plazas.

B. Congruencia del decreto propuesto con el contexto normativo, objetivos y estrategias de desarrollo urbano del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece:

I. FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN 1.3. Lineamientos estratégicos del Programa
Como una de sus prioridades, señala la necesidad de preservar y rehabilitar la riqueza de su patrimonio histórico urbano edificado, su estructura socioespacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro ejes: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social. ²²

La Iniciativa de Decreto es congruente con este apartado, pues a través de la modificación de la literal permitida, busca recuperar el uso habitacional con la producción de vivienda en venta y renta que permita reducir la expulsión de la población residente y atraiga nuevos habitantes con la finalidad de repoblar la Alcaldía. En este sentido, la Iniciativa que se presenta se inscribe en la consolidación del funcionamiento de la colonia, recupera un conjunto de valor patrimonial, desarrolla su potencial para hacerlo rentable y revitaliza el tejido urbano.

I. FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN 1.3. Lineamientos estratégicos del Programa
Como uno de sus propósitos fundamentales se plantea la vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad;

²² Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, página 11.

*preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente, pero, sobre todo, para otorgar vivienda a los que menos tienen. Se propone, por tanto, conducir el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, desincentivando el crecimiento expansivo descontrolado, particularmente en las delegaciones periféricas, para preservar las zonas de recarga de acuíferos, los ecosistemas naturales y las tierras de producción y usos agropecuarios, orientando el crecimiento hacia las zonas aptas.*²³

La Iniciativa de Decreto es congruente con el propósito fundamental de producción de vivienda, tomando en cuenta los numerosos beneficios que trae consigo y que se describen en el texto del propio Programa, como frenar la expansión urbana, evitar la pérdida de la población y optimizar el uso de la infraestructura, servicios y equipamiento.

II. IMAGEN OBJETIVO

En congruencia con lo anterior y de conformidad con lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable:

*Evitar los asentamientos humanos en las áreas de mayor vulnerabilidad, de riesgo, y de conservación ecológica; preservar las zonas de recarga de acuíferos, áreas donde coexistan ecosistemas naturales, flora y fauna silvestre, tierras de producción y usos agropecuarios; y orientar el crecimiento hacia las zonas aptas.*²⁴

Las ciudades mexicanas han seguido un patrón de crecimiento expansivo, insustentable y descontrolado, impactando de forma negativa las áreas naturales a su alrededor, incrementando sustancialmente los costos para proveer servicios públicos de calidad, y creando inequidades espaciales entre quienes pueden asentarse en zonas adecuadas, y quienes se ven obligados a establecerse en zonas irregulares, con servicios públicos de mala calidad o inexistentes, y lejanos de los centros laborales²⁵, la Ciudad de México no es la excepción, por lo que la Iniciativa de Decreto busca que a través de la modificación a la literal que el Programa de Desarrollo Urbano para Tlalpan prevé, se permita llevar a cabo un proyecto en el que mínimo 50% de los metros de construcción sean destinados a vivienda que permita que un número mayor de personas puedan acceder a vivienda cerca de su trabajo y lugares de recreación, educación y ocio, evitando el crecimiento de la mancha urbana hacia zonas no aptas.

II. IMAGEN OBJETIVO

...los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable:

Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revertiendo las tendencias de despoblamiento en

²³ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, página 12.

²⁴ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, página 66.

²⁵ Reporte Nacional de Tendencias de la Prosperidad Urbana en México, ONU-Habitat, Noviembre de 2016

*aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.*²⁶

La alcaldía Tlalpan cuenta con equipamiento instalado, por lo que la Iniciativa de Decreto es congruente con el objetivo de contribuir en la disminución del proceso de migración hacia municipios conurbados, a través de la recuperación y potencialización de un terreno de casi 42 mil metros cuadrados que permita revertir el despoblamiento de la misma y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

II. IMAGEN OBJETIVO

...los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable:

- *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.*²⁷

La Iniciativa de decreto es congruente con este apartado del Programa General de Desarrollo Urbano, pues la ubicación del predio en la alcaldía Tlalpan, en una zona bien comunicada, con un superávit en equipamiento urbano público y privado como educación, cultura, salud; tiene una amplia gama de modos de transporte público funcionando y todos los servicios (agua, drenaje y luz). En este sentido, un número importante de habitantes podrá acceder a una vida segura, productiva y sana; segura porque un espacio cerrado se abre para integrarlo a la vida comunitaria evitando los aspectos negativos que trae consigo un lote baldío, como atracción de fauna nociva, generación de focos de inseguridad y mal aspecto; productiva porque las personas que lo habiten vivirán cerca de su empleo eliminando el costo horas hombre que implica el traslado y sana porque existe una adecuada provisión de servicios e infraestructura.

II. IMAGEN OBJETIVO

..., los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable: ...

De acuerdo con los objetivos señalados, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2001, establece como prioridades:

- *Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo.*²⁸
- La Ciudad de México sigue un patrón de crecimiento expansivo y de baja densidad. Este tipo de crecimiento implica un consumo ineficiente del suelo, genera estructuras urbanas discontinuas y con alto grado de fragmentación, lo que es ineficaz, inequitativo y financieramente insostenible. Asimismo, este crecimiento expansivo trae consigo una serie de externalidades negativas como la

²⁶ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, página 67.

²⁷ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, página 67.

²⁸ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, página 68.

congestión, la degradación ambiental, la disminución de la productividad y los altos costos relacionados con la movilidad urbana²⁹. En este contexto, la Iniciativa de Decreto es congruente con el Programa de Desarrollo Local, pues busca revertir el crecimiento expansivo y propone un desarrollo intensivo de suelo ocioso de la alcaldía Tlalpan.

II. IMAGEN OBJETIVO

...los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable: ...

- *Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda a familias de escasos ingresos.*³⁰
- La literal M de la zonificación que asigna el PDDU Tlalpan, impide que en el desarrollo del predio predomine el uso habitacional que contribuya a la estrategia urbana de repoblamiento de la zona, por lo que la prioridad de la Iniciativa de Decreto, al modificar la literal, es construir vivienda aprovechando la inversión histórica en infraestructura, que permita equilibrar la oferta para atraer a nuevos pobladores ampliando el acceso a la vivienda asequible en venta y renta.

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1. Ordenamiento del Territorio Megalopolitano y Metropolitano

1.2. Distribución demográfica

En la metrópolis

Reducir la expansión urbana en los municipios conurbados de la ZMVM, procurando captar la población adicional mediante la implementación de una política de retención, redensificación y reciclamiento urbano, que aproveche la infraestructura existente.

- La Iniciativa de Decreto contribuye con el cumplimiento de la mencionada estrategia, pues con la modificación a la literal, se pretende construir un número importante de vivienda asequible a través del aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbano instalado, evitando el alto costo que requiere la instalación de dicha infraestructura en la periferia, logrando así una mejor conectividad, menores recorridos, menos contaminación, menores costos de urbanización y menores pérdidas de espacios de valor ambiental y agrícola.

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2. Estructura urbana del Distrito Federal

2.1. Distribución demográfica

Para mitigar el proceso de despoblamiento en las delegaciones centrales, así como para desincentivar la expansión del área urbana sobre las delegaciones que comparten el suelo de conservación se propone:

²⁹ Superficie de CDMX crece a ritmo tres veces superior al de su población, ONU-Hábitat, septiembre 2018.

³⁰ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, página 68.

Revertir la pérdida de población de las delegaciones centrales, mediante la implementación de programas de desarrollo económico, social y cultural, y de medidas que promuevan la densificación y reciclamiento de predios, tendientes a recuperar y ampliar su parque habitacional.

2.3. Clasificación del suelo en el Distrito Federal

...se prevé que la vivienda que requiera el DF podría ubicarse en los terrenos baldíos o subutilizados o en las zonas que permitan potenciar su utilización, tal como sucede en las demarcaciones de la Ciudad Central.

Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

El Decreto es congruente con este apartado del Programa General de Desarrollo Urbano, pues a través de la modificación a la literal que el Programa Delegacional otorga al predio en comento, prevalecerá el uso habitacional que contribuya a revertir la pérdida de población, incluso, se revertirá el uso de oficina que tenía el predio, desincentivando la expansión del área urbana hacia el suelo de conservación, se aprovechará de manera eficiente la infraestructura con que cuenta la zona e incluso se mejorará.

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.2. Acceso equitativo a la vivienda

• Impulsar la vivienda como factor de desarrollo social y de ordenamiento territorial

Vincular la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad; preservar el patrimonio natural e histórico; y a optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente.³¹

La Iniciativa de Decreto es congruente con la estrategia de impulsar la vivienda que permita el repoblamiento de la ciudad central y frenar la expansión urbana, pues pretende revertir una de las principales causas de la expulsión de habitantes hacia otras zonas, que es el cambio de uso habitacional.³²

³¹ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, página 87.

³² Página 102 y 103 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, páginas 102 y 103.

IV. ACCIONES ESTRATÉGICAS

OBJETIVO	ACCIONES ESTRATÉGICAS	PERIODO DE EJECUCIÓN (Corto, Mediano y Largo plazo)	INSTANCIAS RESPONSABLES Y/O PARTICIPANTES
Vivienda			
Garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos ingresos.	Fortalecimiento de la coordinación entre el Gobierno del DF y los organismos federales de vivienda, con el propósito de incluir acciones de mejoramiento, demaficación y vivienda nueva en áreas adecuadas.	Corto y Mediano	SEDESOL, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, INFONAVIT, FONHAPO, FOVISSSTE, Gobierno del Estado de México y DF (SEDUVI, INVI)
	Fortalecimiento de programas con el objeto de obtener el máximo aprovechamiento del suelo e incrementar la producción de vivienda en las delegaciones centrales.		
	Impulso a la producción de vivienda nueva en conjunto en inmuebles baldíos, en sustitución de habitación precaria o en alto riesgo en el mismo predio, adquisición de vivienda en uso, o adquisición a terceros.		
			SEDUVI (INVI), Dirección General de Participación Ciudadana y Delegaciones

La Iniciativa de Decreto es congruente con las acciones estratégicas de promoción e impulso a la producción de vivienda nueva en inmuebles baldíos y en áreas adecuadas, en las cuales se puede aprovechar al máximo el suelo. Lo anterior, dada la modificación a la literal, permitirá que prevalezca uso habitacional y se genere una oferta de vivienda en renta y venta. Asimismo, se hará un aprovechamiento máximo del predio, el cual se encuentra ocioso y abandonado a pesar de que cuenta con una ubicación privilegiada y con acceso a servicios públicos, oportunidades de trabajo y equipamiento.³³

IV. ACCIONES ESTRATÉGICAS

Promoción de las políticas y acciones de vivienda como factor que estimule el desarrollo económico.	
---	--

OBJETIVO	ACCIONES ESTRATÉGICAS	PERIODO DE EJECUCIÓN (Corto, Mediano y Largo plazo)	INSTANCIAS RESPONSABLES Y/O PARTICIPANTES
Infraestructura			
Recuperar y mejorar la infraestructura de la Ciudad	Rehabilitación, mantenimiento y ampliación de las redes de infraestructura en zonas aptas para el desarrollo urbano: agua, drenaje, pavimentación y energía eléctrica, entre otros.	Corto, Mediano y Largo	Secretaría de Obras y Servicios, SMA (Sistema de Aguas de la Ciudad de México), Compañía de Luz y Fuerza del Centro, SEDUVI y Delegaciones

- Con la aprobación de las modificaciones solicitadas al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano, en especial el cambio de la literal M por la Z, se podrá llevar a cabo un conjunto de usos mixtos que contribuya a mejorar la infraestructura de la Ciudad a través de inversión en tuberías y sistemas más eficientes para el uso y reúso de agua.

³³ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, página 109.

IV. ACCIONES ESTRATÉGICAS

OBJETIVO	ACCIONES ESTRATÉGICAS	PERIODO DE EJECUCIÓN (Corto, Mediano y Largo plazo)	INSTANCIAS RESPONSABLES Y/O PARTICIPANTES
	Promoción e impulso de proyectos inmobiliarios públicos y privados en zonas permitidas o aptas.	Corto, Mediano y Largo	GDF (SEDUVI, INVI) y desarrolladores inmobiliarios

- A través de la aprobación de las modificaciones propuestas al Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan en la Iniciativa de Decreto, el Gobierno de la Ciudad de México se podrá impulsar un proyecto inmobiliario privado, con uso habitacional predominante compatible con otros usos, en una zona apta de la alcaldía Tlalpan, que como ya se ha expuesto cuenta con un superávit en cuanto a infraestructura urbana, equipamiento, servicios y un amplio acceso a transporte público.

1. Instrumentos de Planeación

1.6. Otros Instrumentos de Planeación

...

Programa de Mejoramiento, Densificación y Reutilización de Áreas Urbanas Deterioradas o Subutilizadas

Hacer socialmente eficiente el crecimiento de las áreas urbanas de la entidad a partir del grado de consolidación y de la reversión de las actuales tendencias de expansión, mediante:

a) *Aprovechamiento eficiente de la inversión histórica acumulada en infraestructura básica y equipamiento urbano, considerando la disponibilidad de recursos, prioritariamente la dotación de agua.*
 b) *Impulso de medidas y acciones que favorezcan el arraigo de la población en las áreas urbanas consolidadas.*

c) *Incrementar el aprovechamiento de las áreas urbanas subutilizadas que cuenten con condiciones para su densificación. Líneas de acción:*

- *Densificación y reutilización de áreas urbanas subutilizadas.*
- *Promoción a la producción de vivienda nueva en lote familiar o en renta y mejoramiento del parque habitacional deteriorado.*³⁴

La Iniciativa de Decreto que se presenta es congruente con la reversión de tendencias de expansión de la Ciudad de México, ya que se posibilita el predominio del uso del suelo habitacional en un área Urbana subutilizada, con una mezcla de usos de alta demanda en la zona como un desarrollo de vivienda que cuenta con infraestructura básica y equipamiento urbano que históricamente se ha acumulado en la Alcaldía, además producir vivienda en un predio desocupado.

C. Congruencia del decreto propuesto con el contexto normativo, los objetivos y estrategias de desarrollo urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan publicado en la Gaceta oficial del Distrito Federal (ahora Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 13 de agosto de 2010.

³⁴ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003, páginas 117 y 118.

I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1.1. Motivación

... en este sentido la actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan plantea la aplicación de un Nuevo Orden Urbano, teniendo (sic) en cuenta los siguientes objetivos básicos:

- *Regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, teniendo en consideración el rescate del espacio público.³⁵*

La Iniciativa de Decreto es congruente con este objetivo básico, pues con la modificación en la literal asignada al predio, se genera vivienda asequible en una zona que cuenta con todos los servicios públicos y altos porcentajes de cobertura, así como una amplia gama de equipamientos públicos y privados, acciones tendientes a corregir los desequilibrios urbanos relacionados con la distribución y expulsión de población de áreas centrales, creciente población flotante y ocupación masiva de suelo barato en zonas no aptas o de conservación.

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Resulta de vital importancia establecer metas a corto, mediano y largo plazos que permitan lograr un desarrollo urbano más equitativo en el territorio Delegacional y que incida con acciones reales y de corto plazo en el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Regeneración urbana

Esta política plantea evitar la expulsión de la población residente del territorio Delegacional; mejorar los espacios urbanos y la vivienda bajo un esquema de integralidad, en barrios y zonas de población con menores ingresos, para lo cual la intervención se deberá llevar a cabo en todos los componentes urbanos directamente vinculados con la práctica urbana, que funjan actualmente como agentes sociales y contribuyan a la apropiación de los espacios públicos por parte de la ciudadanía. Las líneas de acción de esta estrategia son:

- *Generación de espacios abiertos públicos, como principal espacio de integración social;*³⁶

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Regeneración urbana

- *Facilitar el desarrollo de proyectos productivos generadores de empleo³⁷*

³⁶ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de agosto de 2010

La Iniciativa de Decreto busca que se incluya y permita el uso de suelo “Taller de Investigación y Diseño” en la zonificación habitacional mixto. El uso de suelo se propone en respuesta a la transformación de las actividades económicas que requieren un espacio en donde se combina una oficina y un espacio de manufactura, el cual promoverá la generación de empleos a partir de los talleres que se ubiquen en el complejo de usos mixtos.

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Fortalecimiento económico

- *Fortalecer y diversificar la estructura económica local*

La Iniciativa de Decreto prevé se permita el uso de suelo “Talleres de Investigación y Diseño” en la zonificación habitacional mixto, lo cual permitirá que la economía local de Tlalpan se fortalezca y diversifique, pues actualmente la tabla de usos de suelo no contempla un uso de suelo para las nuevas actividades económicas.

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

...

La propuesta de estructura urbana en la Delegación Tlalpan, se basa en el concepto “Hacia un Nuevo Orden Urbano”, cuyo objeto es la unificación del conjunto de esfuerzos de todos los actores del desarrollo para transformar a la Ciudad en un verdadero espacio de integración social. El cual se basa en promover tres elementos fundamentales para la Ciudad: la equidad, la sustentabilidad y la competitividad.

Habitacional Mixto (HM): El habitacional mixto, contempla la ubicación de vivienda y otros usos mixtos ya sea que los inmuebles localizados se dediquen en su totalidad a un uso específico o se encuentren mezclados.

La Iniciativa de Decreto es congruente con la implementación del concepto del Nuevo Orden Urbano, que pretende transformar la ciudad en un espacio de integración social a través de la recuperación de espacios públicos y de proyectos integrales que ayuden a la consolidación del uso habitacional.

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.4. Normas de Ordenación

4.4.2. Normas Generales de Ordenación.

Son normas a las que se sujetan los usos del suelo en todo el Distrito Federal según la zonificación y las disposiciones expresas de este programa cuando la norma específica lo señala.

4. Área Libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada. (página 81 del PDDUDMH)

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada.

En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

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

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

Con la Iniciativa de Decreto propuesta no se pretende un cambio en el Programa de Desarrollo Local relativo a la disminución en el porcentaje de área libre de construcción, por lo que es congruente con las normas generales de ordenamiento aplicables al predio en comento.

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.4. Normas de Ordenación

4.4.2. Normas Generales de Ordenación.

7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

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 estos forma parte de la altura total de la edificación.

...

e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

Con dos frentes en esquina.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Con la Iniciativa de Decreto, los 25 niveles de la propuesta no pretenden exceder la altura que resulte de la separación entre alineamientos opuestos ni aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles (Canal de Miramontes y Calzada del Hueso), de conformidad con el SIG Ciudad MX siguiente:

Con dos frentes en esquina.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Canal de Miramontes: 36.00 m

Canal de Miramontes: 36.00 m

Promedio: $(36+36) / 2$

Promedio $72 / 2 = 36.00 \text{ m}$

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

$$\text{Altura} = 2 \times (36 + 6.00 \text{ (remetimiento propuesto)} + 1.50 \text{ m})$$

$$\text{Altura} = 2 \times (43.50 \text{ m})$$

$$\text{Altura} = 87.00 \text{ m}$$

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.4. Normas de Ordenación

4.4.2. Normas Generales de Ordenación.

Son normas a las que se sujetan los usos del suelo en todo el Distrito Federal según la zonificación y las disposiciones expresas de este programa cuando la norma específica lo señala.

11. CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y metros cuadrados de uso no habitacional que se puede construir depende de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

A = Una vivienda cada 33.0 m² de terreno

M = Una vivienda cada 50.0 m² de terreno

B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno

MB = Una vivienda cada 200.0 m² de terreno

R = Una vivienda cada 500.0 m² o 1,000.0 m² de terreno o lo que indique el programa correspondiente.

Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

El número de viviendas y metros cuadrados de uso no habitacional que se puede construir depende de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad.

La Iniciativa de Decreto solicita un cambio al Programa de Desarrollo Urbano, aplicable al predio ubicado en Eje 1 Oriente Canal de Miramontes número 3155, en la literal M, por la **literal Z**, con el propósito de generar un mayor número de viviendas, lo que resulta congruente con la motivación y estrategia de desarrollo urbano y regeneración urbana del propio Programa que plantea evitar la expulsión de la población residente del territorio Delegacional y mejorar los espacios urbanos y la vivienda, así como abatir el déficit de vivienda existente en la Ciudad de México, con lo que también se contribuye la estrategia de repoblamiento.

VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

6.1. Acciones 6.1.1. Socioeconómicos

Las acciones estratégicas en materia de población, van dirigidas a hacia la contención del crecimiento urbano, sobretodo en la zona de conservación ecológica. De la misma forma, se deberá de dotar de los servicios, suelo e infraestructura necesarias para el crecimiento a corto, mediano y largo plazos de la población. Para ello se proponen las siguientes acciones:

- Fomentar la ubicación de los pobladores de la Delegación dentro de las actuales áreas urbanas, evitando así la expansión de la población hacia el Suelo de Conservación;
- Fomentar la densificación de las zonas urbanas actuales por medio de la ocupación de baldíos urbanos como reserva territorial;

Vivienda

Programa	Ubicación	Plazo de ejecución
Incentivar la construcción de vivienda el crecimiento futuro de la población.	Baldíos Urbanos de la Delegación.	Mediano plazo

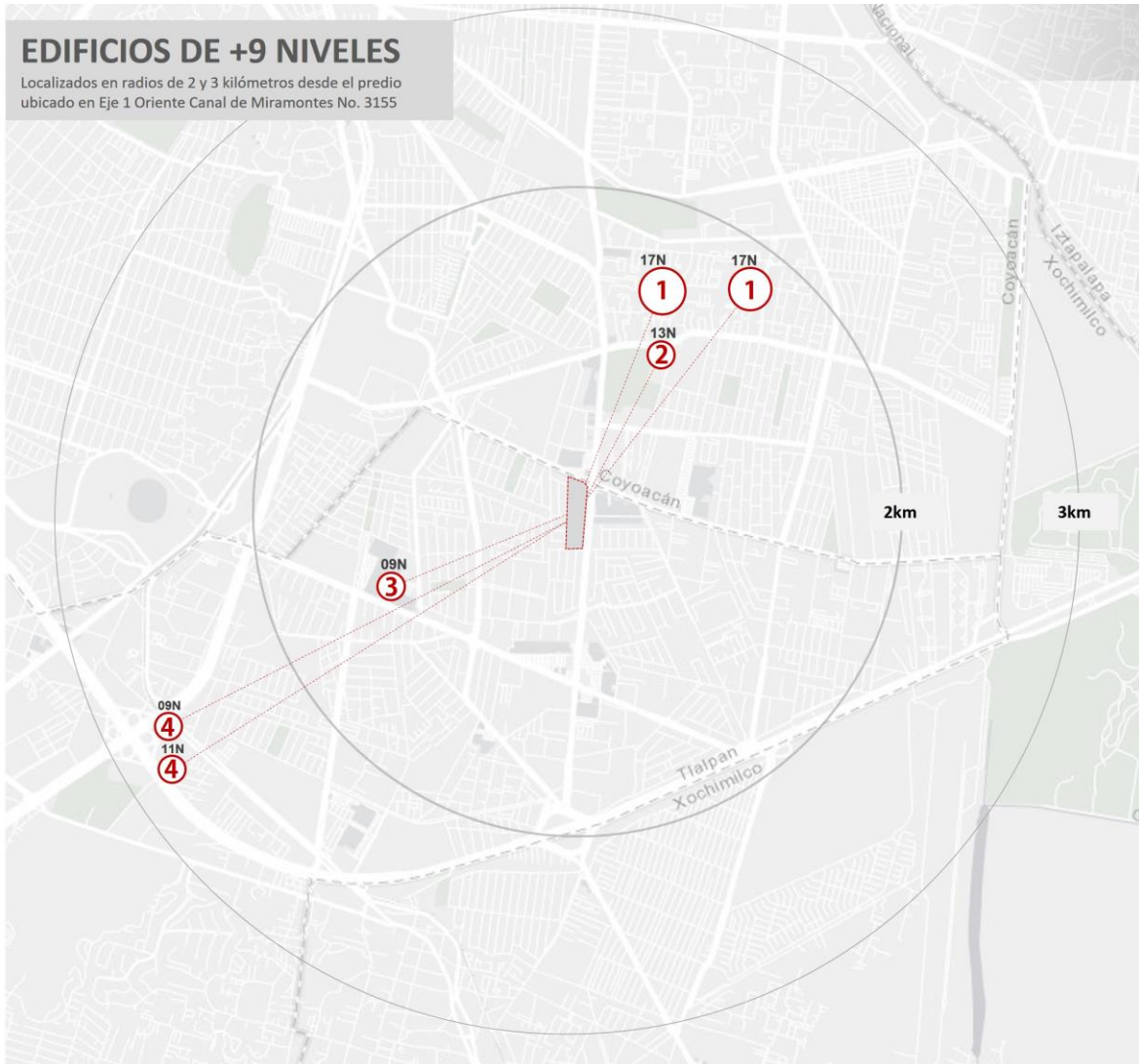
Otros elementos de la Estructura Urbana

Corredores Urbanos: Se plantea la consolidación de los corredores urbanos existentes: Calzada del Hueso, Calzada Acoxta, Calzada de Tlalpan hasta su intersección con Insurgentes Sur; a partir de la optimización del uso de suelo de acuerdo a sus limitantes y ventajas competitivas.

La generación de vivienda en condiciones accesibles con la expectativa de mejorar las condiciones de vida es uno de los lazos que mantiene un arraigo de la población con el lugar, por lo que, si la Iniciativa de Decreto prevé el cambio en la literal aplicable para desarrollar viviendas, dicha iniciativa es congruente con la política de incentivar la construcción e vivienda para el crecimiento futuro de la población y revertir la tendencia de decremento poblacional prevista en las acciones estratégicas del Programa de Desarrollo Urbano Local, pues cuando el crecimiento económico del empleo, servicios y vivienda se concentran, la migración sigue un patrón concentrador,³⁸ lo que podría suceder en la alcaldía Tlalpan, la que concentra un superávit de servicios y fuentes de empleo, por lo que si se combina con el desarrollo de vivienda, hará posible el arraigo poblacional.

³⁸ Reestructuración urbano regional y nuevos derroteros de la migración en la Región Centro de México.El caso de la ZMCM, Pérez Campuzano, Enrique, Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 21, núm.2, página 332.

CONTEXTO URBANO (edificios de más de 9 niveles en la zona próxima al predio)



Fuente: elaboración propia 2022



EDIFICIOS FOVISSSTE 17 NIVELES

Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria



EDIFICIO 09-10 NIVELES

Dirección General de Autotransporte Federal



EDIFICIOS EDIFICIO 09-10 NIVELES

Instituto Nacional Electoral Acoxa



EDIFICIO 09-10 NIVELES

Instituto Nacional de Rehabilitación

En conclusión se puede observar que se localizaron en el entorno urbano inmediato edificios que forman parte de la imagen urbana de dicho entorno, los cuales son destinados al uso habitacional y constan de al menos 17 niveles, localizados en la Unidad FOVISSSTE “*Habitacional Alianza Popular Revolucionaria*”, los numerales 2, 3 y 4 corresponden a edificios que optaron por la verticalidad al resolver su construcción, sin embargo no son destinados al uso habitacional, por lo cual, la imagen 1 es el ejemplo más claro de verticalidad en el contexto inmediato.

CONTEXTO URBANO (zonas habitacionales vs centros comerciales)



Fuente: elaboración propia 2022

Se observa una zona inscrita dentro de un radio de 2 kilómetros bien equipada respecto a instalaciones y predios dedicados al uso comercial y de servicios como son Paseo Acoxpa, Gran Terraza Coapa, Galería Coapa, incluso algunos supermercados, todos adyacentes a zonas habitacionales que quedan “encerradas” y/o no vinculadas con la zona de viviendas por dichos desarrollos.

Nueva zona habitacional



Fuente: elaboración propia 2022

Sin embargo, con la autorización y puesta en marcha la dotación de al menos 1,300 viviendas para la zona, el predio estaría utilizando hasta el 79% de su potencial de desarrollo de construcción autorizado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal para conservar el uso habitacional de la zona, evitando el establecimiento de un desarrollo comercial de hasta 98,538.06 m²

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;

Se modifica el *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan* vigente, publicado el 13 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Gaceta Oficial de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Eje 1 Oriente número 3155, Colonia Vergel Coapa, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14320, para asignarle la zonificación HM 25/40/Z (Habitacional Mixto, 25 niveles, 40% por ciento de área libre y la densidad de vivienda Z, en la cual el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), en una superficie máxima de construcción permitida por la zonificación de 98,538.06 metros cuadrados.

Primero. La modificación al uso del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal vigente deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.
- b) Referente al servicio de agua potable y drenaje, deberá ajustarse a las condiciones del servicio que prevalece en la zona, las cuales serán determinadas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
- c) El proyecto deberá contemplar y cumplir los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requieran los usos solicitados, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.

Segundo. El presente Decreto, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. - Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con el Artículo 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

TERCERO. - Si transcurridos los tres (03) meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la parte interesada no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de Planes y Programas de

Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, el presente Decreto, quedará sin efectos.

CUARTO. - Deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, previo pago de derechos correspondientes de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, dentro de un plazo no mayor a los tres (03) meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

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

Ciudad de México, a 29 de agosto de 2022, C. Diodoro Batalla Palacios en mi carácter de apoderado legal de Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión número 2198, conforme a la Escritura Pública número 55,311 de fecha 19 de agosto de 2015, expedida por el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, Titular de la Notaría Pública número 212 del Distrito Federal, en cuyo protocolo actúa también el Licenciado Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría Pública número 246 y Escritura Pública número, presento la iniciativa de decreto.

C. DIODORO BATALLA PALACIOS

Apoderado Legal de Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión número 2198

Bibliografía

- Google Earth, Image Landsat Copernicus, 2018
- INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2000 y 2010
- INEGI, Censo de Población y Vivienda, 1995 y 2005
- INEGI, Encuesta Intercensal 2015
- INEGI, Inventario Nacional de Vivienda, 2016 <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>
- INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal SCINCE 2010
- La Constitución de la Ciudad de México desde la perspectiva de derechos Humanos. Revista Dfensor número 3, Año XV, Marzo 2017.
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal,
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Tlalpan, 2010
- Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 2003 <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/57c/eeb/f74/57ceebf7416f6408957691.pdf>
- Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México <http://www.paot.org.mx/centro/programas/POZM.pdf>
- Portal de Datos de la Ciudad de México/ Datos Abiertos de la CDMX <https://datos.cdmx.gob.mx/pages/home/>
- [Reporte Nacional de Tendencias de la Prosperidad Urbana en México, ONU-Habitat, Noviembre de 2016](#)