

Ciudad de México a 22 de abril del 2022

DIPUTADO HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESENTE

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

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1. ESC. PÚBL. NO. 223, 893
- 1.2. PODER GENERAL. NO. 195, 309
- 1.3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital No. Folio. 37865-151GEJO21D
- 1.4. Copia certificada del INE por notario del C. Jesús Ernesto Morales Longoria
- 1.5. Acuse Ingreso CANO 2131-B con folio 1438

ANEXO GRÁFICO

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

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 3.1. Memoria Descriptiva Proyecto Residencial Floresta, Av. Año de Juárez 213-1B
- 3.2. Planos del Proyecto Arquitectónico (11 planos)

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



COORDINACIÓN DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS



FOLIO: _____

FECHA: 3/5/22

HORA: 15.20

RECIBIÓ: [Signature]

R/ Anexos 1
Carpeta

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

ATENTAMENTE

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the printed name below.

JESÚS ERNESTO MORALES LONGORIA
Apoderado General de "INMOBILIARIA DEBYT", S.A. de C.V.,
propietaria del proyecto denominado "Residencial Floresta"

INICIATIVA DE DECRETO

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

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical and horizontal strokes, located on the right side of the page.

Contenido

Antecedentes	5
I. Denominación del decreto propuesto;	7
II. Objetivo del decreto propuesto;	7
III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;	8
IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;	9
V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo	9
V.1 Factor económico	9
V.2 Factor Vivienda	10
V.3 Factor Ambiental	12
V.4 Factor Social	14
V.5 Infraestructura urbana	15
V.6 Factor de Riesgo	17
VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;	17
VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;	19
VII.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	19
VII.2 Constitución Política de la Ciudad de México	19
VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo deberán incluir a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción;	21
VIII.1 Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	21

VIII.2	Ley de Vivienda	22
VIII.3	Ley de Vivienda para la Ciudad de México	23
VIII.4	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	25
VIII.5	Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	28
VIII.6	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa	29
VIII.7	Contexto normativo	30
VIII.7.1	Normas de Uso de Suelo	30
IX.	Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya	36
IX.1	Artículos transitorios	36
X.	Lugar, fecha, nombre y rubrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;	37
XI.	Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y	37
XII.	Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto	38

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

DIPUTADO HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PRESENTE

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

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

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

VIII.7.2.a.6 Antecedentes

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

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

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

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

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

- I. Denominación del Decreto propuesto;*

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

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

Por último, se hace mención sobre el pleno conocimiento del procedimiento para la revisión, aprobación y/o modificación de la iniciativa de decreto que verse sobre el texto de un Programa, esto, bajo lo establecido en el Artículo 38, 39, 40, 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La propiedad objeto de iniciativa de decreto se encuentra ubicada en Av. Año de Juárez 213-1B, Col. Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, con escritura número 223, 893 de fecha 31 de marzo del 2014, a favor de Inmobiliaria Debyt, S.A de C.V. ante el licenciado Cecilio González Márquez, titular de la notaría pública número 151 de la Ciudad de México. Quien suscribe el C. Jesús Ernesto Morales Longoria en calidad de apoderado legal otorgado por "Inmobiliaria Debyt", Sociedad Anónima, Inmobiliaria Debyt, S.A. de C.V., de acuerdo en lo establecido en la escritura número 195, 309 de fecha 06 de enero del 2017 ante el licenciado Cecilio González Márquez, titular de la notaría pública número 151 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

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

I. Denominación del decreto propuesto;

Iniciativa ciudadana: "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA" PUBLICADO EL 02 DE OCTUBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. AÑO DE JUÁREZ NO. 213-1B, COLONIA GRANJAS DE SAN ANTONIO, ALCALDÍA IZTAPALAPA PARA PERMITIR EL USO "HABITACIONAL PLURIFAMILIAR" EN UNA ALTURA MÁXIMA DE 9 NIVELES, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 7,781.75 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONTRUCCIÓN".

II. Objetivo del decreto propuesto;

Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008, para el predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213-1B, Colonia Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México con uso de suelo H/9/20/ dentro de una superficie total del predio de 952.80 m².

En consecuencia, se contribuirá a aumentar la oferta de vivienda cercana, mixta y asequible, y así disminuir los costos. Este proyecto beneficia también la imagen y renovación de la Alcaldía Iztapalapa, de manera más puntual para la colonia Granjas de San Antonio, cuyas viviendas

comienzan a presentar deterioro, logrando además disminuir los largos y costosos trayectos diarios entre la casa y el empleo o los equipamientos, así como menor generación de emisiones contaminantes, más seguridad, entre otros aspectos positivos de la vida urbana.

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

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

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

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

Aunado a lo anterior, la colonia Granjas de San Antonio, es un área con el potencial para llevar a cabo desarrollos verticales, ya que se encuentra al margen de la problemática de riesgo y de la problemática hidráulica, por lo que cuenta con la aptitud de atender las necesidades de alojamiento de la población mencionada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa.

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

De esta manera, se permitirá conciliar las estrategias de desarrollo urbano indicadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, permitiendo el uso

habitacional en zonas con potencial para fomentar la vivienda conectada y cercana a las fuentes de trabajo, a los servicios y a los sistemas de transporte público estructurado.

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

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

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

Por lo anterior, se solicita permitir el uso de suelo Habitacional plurifamiliar, en una zonificación de H/9/20 dentro de 952.80 m² de superficie de predio.

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

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

V.1 Factor económico

En el capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.3. Aspectos Demográficos y Socioeconómicos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, en función de los datos del censo económico del año 1999, se estima que la economía de la Alcaldía se concentraba principalmente en tres actividades: actividad comercial (59.3%), servicios (30.1%) y la industria manufacturera (10.5%).

En cuanto al comportamiento de las unidades económicas, de acuerdo con los datos de la Oficina Virtual de Información Económica de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México y el Directorio Estadístico Nacional de Unidades (*DENUE*) del 2018, se aprecia un incremento de 10,586 unidades del año 1999 hasta el 2018, llegando a concentrar 66,082 unidades económicas. Lo anterior se ve reflejado en la disminución de la actividad de servicios en un 4.93%, el cual representa un 25.17% del total de las unidades económicas de Iztapalapa; mientras que la actividad comercial incrementó en un 4.30% concentrando un 65.65% del total de las unidades económicas, y finalmente la industria manufacturera tuvo un aumento del 0.65% la cual representa el 11.18% del total de unidades económicas.

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

Más de la mitad de la población trabajadora ocupada se desplaza hacia la zona centro y norte de la zona metropolitana debido a que es la zona que concentra la mayor parte de los servicios y empleos, de esta forma se satisfacen las necesidades de empleo de los habitantes. Por lo anterior, en función de los datos del Censo del año 2010 y 2020, se obtiene que la población con educación posbásica presentó un incremento del 20.37%, dicha población en el año 2020 estaba conformada por 591,562 personas y para el año 2020 se estimaban 742,921 personas. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la tabla que lleva por nombre: *Tabla 2. Población con Educación Posbásica en la Alcaldía Iztapalapa* y *Tabla 3. Población con Educación Posbásica en la CDMX*)

Es necesario mencionar que el proyecto de vivienda "Condominio Residencial Floresta" atenderá exclusivamente la demanda de vivienda de los trabajadores derechohabientes de los Organismos de Vivienda (*ONAVIS*), conforme al Art. 47 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de la cual se desprende la "Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda".

En base a dicha Norma, el proyecto incluirá en su diseño una planta baja activa teniendo comercios y servicios locales, la superficie mínima que se le destinará es de un 4% debido a que el predio tiene una superficie por debajo de los 1,000m²; en este sentido, el proyecto contempla 78 m² de área comercial, lo cual impulsará dentro de su entorno la actividad económica y social. Asimismo, se logrará un balance entre la vivienda y el resto de los satisfactores urbanos de la zona, en la cual la densidad de unidades económicas básica es baja. (Para mayor referencia ver en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto el mapa que lleva por nombre: *Mapa 1. Concentración de Unidades Económicas Básicas en la Alcaldía Iztapalapa*)

Ante esta situación, en el Apartado II. Imagen Objeto se hace mención del siguiente objetivo: "Propiciar que al interior de la Delegación la población encuentre los satisfactores en cuanto a empleo, equipamiento y comercio". Partiendo de lo anterior, es necesaria la elaboración de un programa de desarrollo que aproveche el potencial, como lo son las empresas transformadoras que hagan uso del capital humano perteneciente a la Alcaldía Iztapalapa, y de esta forma catalizar a la Alcaldía Iztapalapa como un punto económico y competitivo de la Ciudad de México.

V.2 Factor Vivienda

Dentro del capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.6 Vivienda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano se menciona que la alcaldía forma parte de una ciudad segregada y

altamente polarizada debido al proceso de abandono de las áreas centrales y expansión de las periferias. Lo anterior incide en problemas de vivienda tales como hacinamiento, edificaciones en mal estado, deterioro por antigüedad y falta de mantenimiento de la construcción, así como potencial de riesgos debido a las condiciones geológicas y del suelo, proximidad a industrias o ductos energéticos, alta probabilidad de inundaciones, insuficiencia en el suministro de servicios, entre otras.

En el Apartado II. Imagen Objetivo se mencionan acciones que pretenden dar solución a los problemas antes enunciados: "Definir áreas donde se posibiliten desarrollos verticales, con alturas mayores a los tres niveles, observando que estas se encuentren al margen de la problemática de riesgo o la problemática hidráulica con el objeto de atender las necesidades de alojamiento de la población al año 2025."

En torno a los datos del Inventario de Oferta de Viviendas por Tipología del Sistema Nacional de Vivienda e Indicadores de Vivienda (*SN/IV*) referente al último reporte de diciembre del 2020, indica que la oferta de vivienda se concentra principalmente en el Primer Contorno con 77 viviendas nuevas, seguido de la Ciudad Central con 42 viviendas nuevas. En la ciudad el tipo de vivienda tradicional tiene mayor presencia con un 42%, seguido de la vivienda tipo media con 37% y la vivienda popular con 12%. En el caso de la Alcaldía Iztapalapa la oferta de vivienda se centra en la tipología tradicional y media, la cual va de los 62.5m² a los 97.5m² de superficie construida. Para mayor referencia ver el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 4. *Inventario de Oferta de Viviendas por Tipología en la Ciudad de México, diciembre 2020.*

Analizando la oferta de vivienda de la Ciudad de México, de acuerdo con datos del cuarto trimestre del 2020 de Solili, establece que la oferta se ubica principalmente en el Primer Contorno con un 52.53%, seguido de la Ciudad Central con 45.97%. Dentro del Primer Contorno la alcaldía Iztapalapa es la alcaldía con menor oferta, la cual sólo cuenta con 6 proyectos en desarrollo, este dato indica que no hay inversión dentro del segmento de vivienda, aunque exista la necesidad de atender la demanda futura de vivienda, lo cual hace que la segregación sea un fenómeno permanente en la alcaldía. Es necesario mencionar que el suelo en zonas de alta demanda es escaso, lo cual incrementa el precio de la vivienda haciendo exclusivo su acceso a personas con ingresos económicos medios y altos.

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

Con los datos anteriores se puede deducir que la problemática persiste en parte que no existen los predios suficientes con aptitud para ser vivienda, además de la incompatibilidad del uso Industrial dentro del HM (Habitacional Mixto) por los riesgos químicos mencionado en el PDDU de Iztapalapa. Partiendo de lo anterior, se analizó el total de industrias ubicadas dentro de la Colonia Granjas San Antonio contabilizándose 74 industrias, predominando la industria ligera

las cuales se caracterizan por no ser contaminantes, las industrias que destacan con un 18.92% son las dedicadas a la impresión, y con un 14.86% las industrias dedicadas a la elaboración de productos de plástico y hule. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la tabla que lleva por nombre: Tabla 6. *Industrias en la Colonia Granjas San Antonio*)

Por último, analizando el entorno inmediato (500m) del predio Av. Año de Juárez 213-B, el levantamiento de usos de suelo indica que la zona es de usos mixtos (industrial, habitacional y comercial), en la cual sobresale el uso industrial conformado por el 42% del total de la superficie en la cual se localizan 99 predios de uso industrial de tipo ligera y mediana. Asimismo, el entorno del predio existe niveles medio y alto en relación al indicador de vivienda de los datos del Sistema de Desarrollo Social (*SIDESO*), aunado a esta información el predio cuenta con una alta accesibilidad a equipamiento de transporte como lo es la línea 8 del metro y la línea 5 del Metrobús, además de contar con disponibilidad de infraestructura, equipamientos, servicios básicos y espacios públicos. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la tabla que lleva por nombre: Tabla 7. *Predios con Uso Industrial (500 m) y Mapas 3 al 5*)

El proyecto "Condominio Residencial Floresta" el cual se localiza en la poligonal "Corredor: Escuadrón 201" en función de la "Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda", esta poligonal cumple con las condiciones necesarias en relación a suelo, ubicación y entorno, lo cual además hace factible el desarrollo de vivienda sustentable y accesible. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la imagen que lleva por nombre: *Imagen 1. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano*)

Este desarrollo de vivienda se ubica en una zona con capacidad de aceptar incremento de población, el cual contribuirá en aumentar la oferta de vivienda cercana, mixta y asequible, cuyas 92 viviendas distribuidas en los 9 niveles de obligatorios intensificarán el aprovechamiento del suelo que es escaso en la Alcaldía Iztapalapa. Otro de los beneficios esperados, es el mejoramiento de la imagen urbana y renovación de la zona, en la cual las viviendas comienzan a presentar deterioro; aunado a la disminución de los costos de los trayectos diarios entre la casa y el empleo.

Se reafirma la necesidad de realizar la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa para cambiar las limitaciones relacionadas a la vivienda y su entorno, además de propiciar las condiciones que incidan en el desarrollo con potencial de redensificación y hacer accesible la vivienda a personas con ingresos medios y bajos. Dichas modificaciones deben alinearse a los elementos necesarios con lo que debe contar una vivienda digna y adecuada, como es indicado en la Ley de Vivienda para la Ciudad de México publicada en el 2016.



V.3 Factor Ambiental

En el capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.11. Medio Ambiente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa indica que las Áreas de Valor Ambiental y Áreas Naturales Protegidas las cuales son reguladas por Programas Parciales, contribuyen en disminuir la vulnerabilidad por el riesgo que tiene nula conservación del medio natural.

Asimismo, se indican que existen fuentes fijas de contaminación, que en este caso son las zonas industriales encontrándose las siguientes: Granjas Esmeralda, Santa Isabel Industrial, Granjas San Antonio, Granjas Estrella, Industrial Iztapalapa y la zona de Cabeza de Juárez. En cuanto a la colonia Granjas San Antonio, no genera contaminación que incida en un impacto negativo al ambiente, debido a que en esta zona la mayoría de las industrias son de tipología ligera y mediana.

Al no contar con datos cuantificables, se recurre a los datos realizados por la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (*PAOT*) de la Ciudad de México en el 2017, en función de las áreas verdes urbanas localizadas en la Alcaldía se rescata lo siguiente:

En el año 2017 la clasificación de las áreas verdes en la Alcaldía se divide en Áreas Deportivas, Arbolados, y Pastos y Arbustos, de las cuales predomina con 585.9 ha. las Áreas Deportivas estando dispersas en gran parte del territorio, mientras que los pastos y arbustos sólo cuenta con 555 ha. estando dispersas y fragmentadas. Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Tabla 8. *Áreas Verdes Urbanas en Iztapalapa* y Mapa 6. *Áreas Verdes Urbanas en Iztapalapa*.

En cuanto a la actividad industrial, existe una interpolación de la localización del medio natural con la industria, de la cual la industria se establece en gran parte del territorio de la Alcaldía Iztapalapa, mientras que el medio natural se encuentra fragmentado y disperso. Para disminuir este contraste y aumentar las áreas verdes, se anunciaron proyectos que forman parte del programa "Sembrando Parques: Recuperación de Parques y Espacios Públicos de la Ciudad de México", por parte de la Secretaría de Obras y Servicios de la Ciudad de México. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Mapa 7. *Áreas Verdes Urbanas e Industria en Iztapalapa*).

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

Respecto al predio ubicado en la colonia Granjas tendrá a 6km aproximadamente la Utopía Aztahuacan, así como el parque Cuitláhuac ambos intervenidos durante los últimos años, de manera que el proyecto objeto de iniciativa tendrá acceso.

La colonia Granjas San Antonio cuenta con atributos y beneficios derivados de los espacios públicos, esto debido a que en el año 2014 se llevó a cabo un proyecto de recuperación de espacio público creándose el Parque Lineal Año de Juárez. Este proyecto está conformado por un camellón de 1.6 km y una glorieta con más de 18.550m²; aunado a un total de 1,200 árboles, todos los elementos mencionados ayudan a la integración vecinal con adecuada accesibilidad peatonal e iluminación, favoreciendo además a la disminución de los índices delictivos de la zona. Dicho proyecto contribuye en la existencia de condiciones de esparcimiento y ambientales para la creación de vivienda en Granjas San Antonio, cual ayudaría en la conservación de estos espacios, así como propiciar seguridad y convivencia entre los habitantes.

En función de los requerimientos de la Hipoteca Verde establecidos por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (*INFONAVIT*), el proyecto "Condominio Residencial Floresta" implementará ecotecnologías dentro de su diseño, las cuales se basarán en el ahorro del agua, gas y energía eléctrica, cuyo fin será el cuidado y preservación del medio ambiente, así como del aprovechamiento de los recursos.

Partiendo de lo anterior, es indispensable la elaboración y actualización de Instrumentos de Planeación para poder llevar a cabo proyectos con perspectiva integral que incidan en el desarrollo, así como el recuperamiento y aprovechamiento de espacios para recreación, deporte y esparcimiento en la Alcaldía Iztapalapa. Y en relación a las nuevas edificaciones éstas deberán contar en su diseño ecotecnologías, las cuales contribuirán en disminuir el impacto ambiental, y mejorar la calidad de vida.

V.4 Factor Social

Dentro del capítulo 1.2. Diagnóstico, subcapítulo 1.2.2 Aspectos Demográficos y Socioeconómicos indica que el 20% de la población de la Ciudad de México está concentrada en la Alcaldía Iztapalapa. El comportamiento de la población del año 2000 al 2020 de acuerdo con los censos, indica que hubo un incremento de 62,143 personas, es decir, aumentó en un 4% la población, de los cuales los adultos jóvenes es el grupo predominante; mientras que en la colonia Granjas de San Antonio, en la cual se localiza el proyecto "Condominio Residencial Floresta", durante el periodo 2010-2020 la tasa de crecimiento fue de 2.3%. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Mapa 8. Tasa de Crecimiento por Colonia en Iztapalapa 2010-2020)

A pesar del incremento de población en la alcaldía Iztapalapa, la tasa de crecimiento irá a la baja en parte al agotamiento de las reservas urbanas de la alcaldía, lo cual no elimina la

necesidad del desarrollo de viviendas para poder satisfacer la demanda de la población futura. Aún con el conocimiento de lo anterior, en el Programa Delegacional no se contemplan estrategias urbanas que incluyan medidas de integración que mejoren las condiciones demográficas, así como las medidas para atender la demanda futura de la vivienda, siendo indispensable proyectar las condiciones necesarias para la redensificación y reciclamiento de zonas. Para mayor referencia ver dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Tabla 9. *Demografía Registrada en la Alcaldía Iztapalapa* para una mayor referencia.

En cuanto al índice de desarrollo social, la alcaldía Iztapalapa tiene un valor bajo de 0.73, este índice evalúa el grado de satisfacción de las necesidades básicas, siendo una medición multidimensional de la pobreza con base en seis componentes:

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

En relación al componente de Calidad y espacio de la vivienda, se tiene un valor de 0.61 lo cual es indicador de la existencia de una situación de carencia por calidad y espacios de la vivienda, las cuales no cumplen con los elementos de una vivienda digna. (Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Tabla 10. *Índice de Desarrollo Social de la Alcaldía Iztapalapa*)

Partiendo de los argumentos enunciados, la Alcaldía Iztapalapa cuenta con colonias potenciales para recibir nuevos habitantes, como es el caso de la colonia Granjas de San Antonio. Por lo que es necesario permitir y fomentar desarrollos de vivienda como lo es el proyecto "Condominio Residencial Floresta", el cual contribuiría en disminuir el rezago de la calidad y espacio de la vivienda en la Alcaldía Iztapalapa., cuya diversidad y mezcla de tipología de vivienda propiciará una mayor adaptabilidad de la demanda y que además atenderá con mayor facilidad diferentes grupos socioeconómicos

Es necesario indicar que este proyecto se apegará a los requerimientos necesarios de una vivienda digna y de habitabilidad, beneficiado por la infraestructura urbana y vial que propician la accesibilidad, así como al acceso a espacios públicos que permitan el esparcimiento y recreación de sus habitantes.

V.5 Infraestructura urbana

En el punto 1.2.5. en el tema de Infraestructura Urbana, Equipamiento y Servicios se mencionan los siguientes aspectos de la infraestructura.

Agua potable

En relación al agua potable de la Delegación Iztapalapa, se tiene una cobertura en red hidráulica del 97%, a pesar de esto el suministro sólo llega al 75% de la población aproximadamente. La colonia Granjas de San Antonio forma parte de las colonias con mayor cobertura de agua potable, de acuerdo a lo indicado en el PDDU.

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

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

Drenaje

En el 2008 se estimaba que la alcaldía contaba con una cobertura de drenaje del 91% en las viviendas. Se menciona que su problema más importante es la capacidad de desalojo de aguas pluviales, generando zonas de encharcamientos momentáneos. En el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México se hace mención de la persistencia de dicho problema, en el entorno al predio de Año de Juárez 213-B existe bajo peligro de inundaciones pluviales derivado de la deficiencia de esta infraestructura.

Energía eléctrica

En el apartado de Riesgos y Vulnerabilidad del PDDU no hay mención de la ubicación de las redes de alta tensión, por lo que se realizó un análisis para su ubicación, de esta manera se confirma que no hay existencia de ellas en el entorno inmediato al predio.

Vialidad

En el Censo de Infraestructura y Entorno Urbano de INEGI 2016 se muestran las características de la infraestructura vial las cuales se encuentran en el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título. *Tabla 11. Condiciones de infraestructura por manzana y Mapas 9 al 14.* Dentro de las características de la infraestructura vial, la Alcaldía Iztapalapa cuenta con buenas condiciones de alumbrado público, señalización, así como banquetas lo cual permite el acceso vehicular y peatonal, los elementos mencionados logran que la Alcaldía atraiga proyectos. En cuanto a la Colonia



Granjas San Antonio, existe buenas condiciones de la infraestructura proporcionada en parte a la mejora de la misma realizadas por la alcaldía.

Por otra parte, en la Alcaldía Iztapalapa se está desarrollando el proyecto de Trolebús Elevado localizado sobre el eje 8 (Ermita-Iztapalapa), el cual contará con un tramo de 7.4 kilómetros y ocho estaciones: Deportivo Santa Cruz, Santa Cruz Meyehualco, DIF Iztapalapa, CECyT 7, Minas, Plaza Ermita, Las Torres y Penitenciaria. Este proyecto de movilidad, busca impactar positivamente en la vida diaria de los habitantes de la ciudad y de la Alcaldía Iztapalapa, por lo tanto, se puede afirmar que una vivienda mejor conectada a la red de transporte influye en una mejor habitabilidad, logrando que los residentes tengan un mejor balance vida-trabajo derivado del menor tiempo invertido en los traslados.

Con base a los datos presentados, se observa que es posible aprovechar de los servicios e infraestructura además de optimizar los existentes. Se puede afirmar que es viable realizar proyectos de vivienda plurifamiliar, este tipo de proyectos favorecerán a la disminución de los tiempos de traslado debido a la buena conectividad con el resto de la Alcaldía y la ciudad, aunado a las redes de transporte público existente en la zona lo que incide en reducir el uso del automóvil, así como de los gastos de traslados y emisión de contaminantes. Es necesario mencionar que el proyecto contempla 23 cajones de estacionamiento de bicicleta, lo cual refleja su interés en contribuir en la movilidad urbana sustentable para también disminuir los problemas de congestión vial existentes en la zona.

V.6 Factor de Riesgo

En el PDDU de Iztapalapa se menciona que existen varios fenómenos perturbadores que afectan el territorio, siendo de carácter natural y de carácter antropogénico. En resumen, dentro del apartado de Riesgos y Vulnerabilidad de este programa no se hace mención de fenómenos que incidan directamente en la colonia Granjas San Antonio. Derivado de lo anterior, se puede afirmar que la colonia al no presentar riesgos es factible la realización de proyectos de vivienda plurifamiliar, teniendo en cuenta la seguridad e integridad de sus habitantes, así como del entorno, para lo cual los proyectos requieren de brindar seguridad estructural con diseños seguros e integrales.

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

Es necesario indicar que se debe hacer una actualización sobre los riesgos y vulnerabilidad basado en el Atlas de Riesgos de la CDMX, cuya información data del 2010 al 2019.

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

En función de los datos de la Oficina Virtual de Información Económica de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México, en el año 2018 se contabilizaban 66,082 unidades económicas en la Alcaldía Iztapalapa, conformadas en su mayoría por las actividades relacionadas al comercio con un 65.65%, seguido de las actividades de servicios con 25.17% y en menor medida la industria con una presencia del 11.18%. Para mayor referencia ver en Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 1. *Total de Unidades Económicas Registradas en la Alcaldía Iztapalapa.*

En torno al tema de vivienda, se analizó los datos provenientes del Inventario de Oferta de Viviendas por Tipología del Sistema Nacional de Vivienda e Indicadores de Vivienda (SNIV), cuyo reporte de diciembre del 2020 indica que en la Ciudad de México la oferta de vivienda se desarrolló principalmente en el Primer Contorno contando con 77 viviendas, y en segundo lugar en la Ciudad Central con 42 viviendas nuevas. De la oferta mencionada, la vivienda en oferta es en su mayoría de tipo tradicional con 42% del total, seguido del tipo de vivienda media con 37% y la vivienda popular con 12%. En la Alcaldía Iztapalapa la oferta de vivienda es escasa a comparación del resto de la Ciudad de México, cuya vivienda nueva es de tipología tradicional y media, las cuales cuentan con una superficie construida que va de los 62.5m² a los 97.5m². Para mayor referencia ver el Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto, Tabla 4. *Inventario de Oferta de Viviendas por Tipología en la Ciudad de México, diciembre 2020.*

De acuerdo con datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del año 2020, en la demarcación se encuentran un total de 74 industrias siendo en su mayoría industria de tipo ligera caracterizada por genera poca o nula contaminación. De las 74 industrias localizadas en la colonia, el 18.92% está enfocada a la impresión y el 14.36% se dedica a la elaboración de plástico y hule. Para mayor referencia ver en Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto la tabla que se llama Tabla 6. *Industrias en la Colonia Granjas San Antonio.*

De acuerdo a los datos del Sistema de Desarrollo Social (SIDESO) indica que la zona está conformada por niveles medio y alto en función del indicador de vivienda, lo cual se integra con la accesibilidad a equipamientos de transporte (línea 8 del metro y línea 5 del Metrobús), así como la dotación de infraestructura, equipamientos, servicios básicos y espacios públicos. Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto el mapa que lleva por nombre: Mapa 4. *Índice de Desarrollo Social: Componente Vivienda en la Alcaldía Iztapalapa.*

Los datos de los censos de INEGI del 2000 y 2020 indican que la población de la Alcaldía Iztapalapa presentó un incremento de población del 4%, cuya población está conformada en su mayoría por el grupo de adultos jóvenes. Asimismo, se estima que el aumento de población será menor debido que la tasa de crecimiento irá a la baja como consecuencia de la falta de reservas urbanas dentro de la Alcaldía Iztapalapa. En relación a la colonia Granjas de San Antonio, durante el periodo 2010-2020 presentó una tasa de crecimiento del 2.3%, estando por debajo de la media de la Alcaldía. (Observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Tabla 9. *Demografía Registrada en la Alcaldía Iztapalapa* y Mapa 8. Tasa de Crecimiento por Colonia en Iztapalapa para una mayor referencia)

Finalmente, en función de los datos del Sistema de Desarrollo Social (*SIDESO*) y la evaluación del Consejo Nacional de Población (*CONAPO*), la alcaldía tiene un bajo valor de 0.73. Y como reflejo de la carencia en la calidad y espacios de la vivienda a nivel Alcaldía, la demarcación se valora en un 0.61 al no contar con las condiciones de una vivienda digna. Para mayor referencia observar dentro del Anexo gráfico el anexo 2.1. Anexo gráfico. Documento de elementos gráficos de Iniciativa de Decreto con título Tabla 10. *Índice de Desarrollo Social de la Alcaldía Iztapalapa*.

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

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

VII.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

VII.2 Constitución Política de la Ciudad de México

Artículo 12. Derecho a la Ciudad

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

2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía." (Asamblea Constituyente, 2016)

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

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

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

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

Artículo 16. Ordenamiento territorial

A. Medio Ambiente

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

C. Regulación del suelo

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

4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos [...]

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

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

Artículo 29. Del Congreso de la Ciudad de México

D. De las competencias del Congreso de la Ciudad de México

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII.2 Ley de Vivienda

Publicada el 27 de junio de 2006 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada por última vez el 14 de mayo de 2019.

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

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

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

VIII.3 Ley de Vivienda para la Ciudad de México

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

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

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

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

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

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

“Artículo 3. El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la Constitución de la Ciudad de México, así como en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte. La presente Ley reconoce que el derecho a una vivienda adecuada deberá cumplir con los siguientes elementos:

I. Seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión;

II. Disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos;

VI. Ubicación tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, no debe de estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas [...]” (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)

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

I. Garantizar la congruencia entre los programas de vivienda y el Programa General de Desarrollo, el Programa General de Derechos Humanos, y los programas relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable de la Ciudad de México.

XI. Diseñar mecanismos o programas especiales que permitan la mejor aplicación de los recursos con los que cuentan los derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda.

XIII. Incorporar el uso de materiales y de ecotecnologías y otras medidas en las acciones de mejoramiento y construcción de vivienda, que contribuyan a un desarrollo sustentable de la Ciudad.

XIV. Disminuir el rezago habitacional;

XV. Fomentar la construcción de vivienda en usos mixtos, la existencia de plantas bajas activas, incorporación de espacios comunitarios, en donde las viviendas cuenten con la infraestructura de servicios públicos, equipamientos, redes de transporte público e infraestructura de movilidad, que propicie el uso de medios no motorizados, así como el diseño de desarrollos orientados al transporte;

XVII. Impulsar zonas policéntricas, compactas, productivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad urbana y eleven la calidad de vida de sus habitantes; [...]" (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)

"Artículo 58. El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y el Instituto, diseñará y aplicará Programas de Vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, cuyo objeto será establecer estímulos y condiciones para la producción de vivienda que se orientan prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población. Asimismo, deberá considerar todas las acciones y medidas administrativas, jurídicas y operativas que garanticen su cumplimiento, respetando siempre la zonificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano o, en su caso, llevar a cabo el procedimiento establecido para su modificación por parte del Órgano Legislativo.

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

VIII.4 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

"Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

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

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

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

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

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

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

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

I. El Programa General de Desarrollo Urbano;

II. Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Artículo 47 Bis. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE PRIMERA). Cuando en un predio se pretenda construir únicamente Vivienda para los Trabajadores Derechohábientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y sin excepción se reúnan todas las condiciones previstas en el artículo 47 Quater de esta Ley, y sea exclusivamente para la construcción de vivienda para los

trabajadores derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), en predios que se encuentren ubicados al interior de las poligonales denominadas ZONAS establecidas en el Artículo 47 Sexies, Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, se considerará que el predio tiene asignado, con base en su zonificación, un incremento de un nivel adicional en el número de niveles máximos permitidos y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), de conformidad con lo establecido en la Norma General de Ordenación 11." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 47 Ter. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE SEGUNDA). Cuando en un predio se pretenda construir únicamente Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y sin excepción se reúnan todas las condiciones previstas en el artículo 47 Quater de esta Ley, y sea exclusivamente para la construcción de vivienda para los trabajadores derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVI) en predios que se encuentren ubicados al interior de las poligonales denominadas CORREDORES establecidas en el Artículo 47 Sexies, Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, se considerará que el predio tiene asignado, con base en su zonificación, nueve niveles obligatorios de construcción y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), de conformidad con la Norma General de Ordenación 11." (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

"Artículo 47 Quater. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE TERCERA). Para aplicar lo dispuesto en los artículos 47 Bis y 47 Ter de esta Ley, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- I. Con la norma de ahorro de agua y energía en un 70%;
- II. Con la norma de porcentaje de la superficie total del predio para usos de comercio en planta baja:
 - A. En un 4%, si el predio es mayor de hasta 250 m² y hasta 1,000 m²;
 - B. En un 8%, si el predio es mayor de 1,000 m²;
- VIII. El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deberá tener acceso a la vía pública, y tal acceso deberá ser, para los predios al interior de las poligonales denominadas ZONAS en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores

Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, igual o mayor a ocho metros de ancho; y, para los predios al interior de las poligonales denominadas CORREDORES en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, igual o mayor a doce metros de ancho;

XI. El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano no podrá ubicarse al interior de las poligonales de los Programas Parciales, que no se encuentren señaladas en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano;" (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010)

VIII.5 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

"II. IMAGEN OBJETIVO

- Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.
- Propiciar una distribución armónica de la población, basada en la capacidad de dotación de servicios, que desaliente la creación de grandes desarrollos concentradores.
- Desarrollar acciones que garanticen el mantenimiento, mejoramiento y ampliación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos.
- Garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos recursos económicos en igualdad de oportunidades, a través de reglas claras de operación de los programas.
- Aprovechar de manera eficiente la infraestructura básica, el equipamiento urbano y los servicios públicos, procurando la regulación y distribución equitativa de su dotación, acorde con la problemática del suelo, a fin de garantizar una vida segura, productiva y sana a los habitantes de la ciudad.
- Procurar la autosuficiencia de servicios públicos y equipamiento en las colonias y barrios a partir de su orden de importancia y jerarquización, priorizando aquellos de tipo integrador, para disminuir los desplazamientos, optimizar la distribución territorial y canalizar las sinergias sociales.

- Ordenar el crecimiento económico en zonas específicas que dispongan de infraestructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos.”

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

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

“II. IMAGEN OBJETIVO

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

“II. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

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

VIII.7 Contexto normativo

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

VIII.7.1 Normas de Uso de Suelo

De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con Folio No. 37865-151GEJO21D y fecha de expedición del 05 de julio de 2021, el predio ubicado en Av. Año de Juárez No. 213, Col. Granjas de San Antonio, Alcaldía Iztapalapa deberá apegarse a las siguientes Normas Generales de Ordenación: 1, 2, 4, 7, 8, 9, 17, 18, 19 y 27; Normas Particulares de Ordenación: para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, y para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, Estacionamientos Públicos, en Zonas con Alta Densidad de Ocupación. Anexo documentos. 1.3. *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital.*

a. Normas Generales de Ordenación

VIII.7.2.a.1 *Norma 1: Referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) y el coeficiente de utilización del suelo (CUS)*

Esta norma establece que:

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

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

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

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

$$COS = 1 - .20/952.80 \text{ m}^2$$

$$COS = .80/952.80 \text{ m}^2$$

$$COS = 762.24 \text{ m}^2$$

Sin embargo, el proyecto considera el 28.85% de área libre que es igual a 274.85 m² por lo que el proyecto cumple ampliamente con el COS permitido.

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

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

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

Resultando en lo siguiente:

$$CUS = (762.24 \text{ m}^2 \times 9) / 952.80 \text{ m}^2$$

$$CUS = 6,860.16 \text{ m}^2$$

Sin embargo, al considerar 28.85% de área libre, el coeficiente de utilización de suelo es de 5,928.15 m², por lo que, de acuerdo a los cálculos anteriormente realizados, el proyecto cumple ampliamente con el CUS permitido.

VIII.7.2.a.1 Norma 2: Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano

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

VIII.7.2.a.3 Norma 4: Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

En la norma se establece que:

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

El proyecto considerará 20% mínimo de área libre en función de la zonificación solicitada en la Iniciativa de Decreto, dicho porcentaje se respetará ampliamente al considerar 28.85% de área libre. Adicionalmente, el proyecto contemplará en su diseño un Sistema Alternativo, con propósito de aprovechar el agua de lluvia para uso en inodoros, lavado de autos y lavado de patios.

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

VIII.7.2.a.4 Norma 7: Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

Esta norma establece lo siguiente:



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

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

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

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

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

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

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

VIII.7.2.a.5 **Norma 8: Instalaciones permitidas por encima del número de niveles**

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

“Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas,



tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.”

El proyecto “Residencial Floresta” cumple con esta norma, ya que contará con celdas de acumulación de energía solar, específicamente con 24 paneles solares de 250 w cada uno.

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

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

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

VIII.7.2.a.7 Norma 17: Vía pública y estacionamientos subterráneos

La norma menciona lo siguiente:

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

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

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

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

Por último, la norma menciona:

“Las vialidades ubicadas en proyectos habitacionales o comerciales en régimen condominal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos.”

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

VIII.7.2.a.8 Norma 18: Ampliación de construcciones existentes

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

VIII.7.2.a.9 Norma 19: Estudio de Impacto Urbano

En esta norma se establece lo siguiente:

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

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.

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

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

IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.

V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m² de construcción.

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

VII. Crematorios.

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

El proyecto al contar con sólo 7,781.75 m² de construcción no deberá realizar un Estudio de Impacto Urbano. De lo contrario, una vez se cuente con el CUZUS resultado de la aprobación del cambio de uso de suelo, se apegará a lo establecido en dicho instrumento.

VIII.7.2.a.10 Norma 27: De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

En esta norma se expone lo siguiente:

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

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

Esta norma no aplica debido a que el proyecto cuenta con sólo 7,781.75 m² de construcción.

b. Normas Particulares de Ordenación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÚNICO. "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA" PUBLICADO EL 02 DE OCTUBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL; **CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. AÑO DE JUÁREZ. 213-1B, COLONIA GRANJAS DE SAN ANTONIO, ALCALDÍA IZTAPALAPA PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR EN UNA ALTURA MÁXIMA DE 9 NIVELES, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 7,781.75 M² DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".**

IX.1 Artículos transitorios

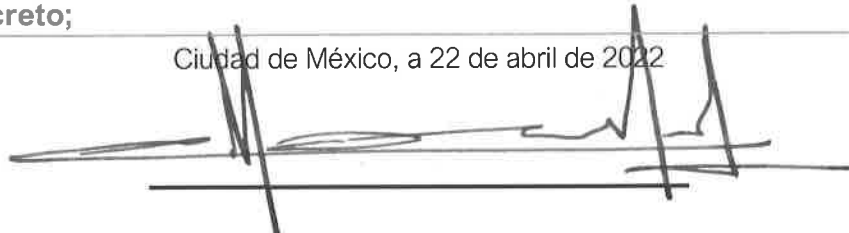
PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

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

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

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

Ciudad de México, a 22 de abril de 2022



C. Jesús Ernesto Morales Longoria

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

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1. ESC. PÚB. NO. 223, 893
- 1.2. PODER GENERAL NO. 195, 309
- 1.3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio No. 37865-151GEJO21D
- 1.4. Copia certificada del INE por notario del C. Jesús Ernesto Morales Longoria
- 1.5. Acuse ingreso CANO 2131-B con folio1438

ANEXO GRÁFICO

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

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

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

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

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