



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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



Ricardo
2022 Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
LEGISLATURA

**PRESIDENCIA DE LA
MESA DIRECTIVA**

21 ENE 2022

Recibió: *Adaró*
11-22

Ciudad de México, a 20 de enero de 2022.
PAOT-05-300/100-011-2022

DIP. HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

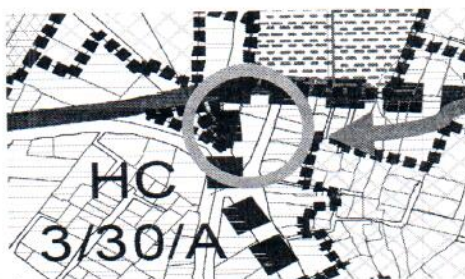
Me refiero al oficio **MDPPOPA/CSP/1957/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLÁHUAC Y SU DECRETO, AMBOS PUBLICADOS EN LA GACETA DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 25 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2008 Y EL 15 DE FEBRERO DE 2018 POR CUANTO HACE DEL PREDIO UBICADO EN AV. TLÁHUAC NO. 6778, COLONIA SAN FRANCISCO TLALTENCO".

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

1. La iniciativa del presente estudio, tiene como objetivo, el siguiente:

[...] cambiar de uso de suelo de Habitacional con Comercio en Planta Baja tres niveles máximo, 30% mínimo de área libre (HC 3/30/A) a una zonificación Habitacional Mixto, 2 niveles máximo de construcción y 65% mínimo de área libre, (HM 2/65) donde se permite el Comercio al por menor de combustible para venta de Gasolina y Diésel en Gasolineras según la tabla de zonificación de uso de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano [...]

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como el plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, se corrobora la zonificación que le corresponde a los predios materia del presente estudio, los cuales, de acuerdo a los instrumentos anexos se fusionaron:



HC

HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



| Uso del Suelo 1: | Niveles: | Altura: | % Área Libre: | M2 mín. Vivienda: | Densidad: | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas |
|---|----------|---------|---------------|--|-----------|--|--------------------------------|
| Habitacional con Comercio en Planta Baja <i>Ver Tabla de Uso</i> | 3 | 30 | 0 | A(Alta 1 vivienda cada 33.0 m ² de terreno) | 706 | 10 | |

Información General

Cuenta Catastral: 057_753_01
Dirección: L-1
Calle y Número: CION MIGUEL HIDALGO M-1
Colonia: SAN FRANCISCO TLALTENCO
Código Postal: 13400
Superficie del Predio: 336 m2



"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Información General

Cuenta Catastral: 057_753_02
Dirección: L-1
Calle y Número: CION HIDALGO MZ 1 LT 2 SAN FRANCISCO TLALTENCO
Código Postal: 13400
Superficie del Predio: 618 m2



"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

| Uso del Suelo 1: | Niveles: | Altura: | % Área Libre: | M2 mín. Vivienda: | Densidad: | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas |
|---|----------|---------|---------------|--|-----------|--|--------------------------------|
| Habitacional con Comercio en Planta Baja <i>Ver Tabla de Uso</i> | 3 | 30 | 0 | A(Alta 1 vivienda cada 33.0 m ² de terreno) | 1299 | 19 | |

3. La iniciativa pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

- [...]
- Mejorar el aprovechamiento del uso de suelo en vías principales y de conexión urbana.
- Fortalecer el Fomento económico favoreciendo la generación de empleo.
- Cubrir las necesidades de comercio al por menor de combustible para los vehículos motorizados particulares, de transporte público y privado, de carga, carrosas, que demanda la zona por su ubicación geográfica y los usos panteones, industrias y de vías principales de la zona.
- Darle una utilidad a los predios subutilizados y abandonados, para mejorar la imagen urbana.
- Aprovechar la infraestructura del lugar y revitalizar el espacio urbano, proponiendo medidas de integración urbana debido a que la zona actualmente se encuentra deteriorada, carente y precaria. (...)¹

[...] El predio se ubica en la intersección de vías principales de conectividad y de paso que ofrece el servicio para abastecer las necesidades de combustible de gasolina y Diésel. [...] De acuerdo a la ubicación de otras gasolineras a más de un kilómetro, esta Propuesta es una necesidad y de requerimiento, una vez de haber platicado con la comunidad y vecinos del lugar.

[...] Que el Pronóstico de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano se considera que el incremento poblacional es un factor que índice a la problemática socioeconómica dentro de la alcaldía; ya que [...] habría una demanda de 29 viviendas con una intensidad de construcción permitida de 2,016.84 m2 para

[Firma manuscrita]

¹ Iniciativa Ciudadana, pág. 6
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

[Firma manuscrita]



satisfacer a una población de 145 habitantes con servicios de infraestructura y equipamiento [...] sin embargo el Proyecto de venta de comercio al por menor de gasolina y Diésel sólo se construiría 410.73 m², un área libre de 623.13 m² que corresponde al 65%; un desplante de 336.91 m² que representa el 35%, dentro de un predio con una superficie de 960.04 m², por lo que el impacto de edificación y demanda de agua, es mucho menor. [...]

[...] Que la Av. Tláhuac es un corredor que atraviesa a la Alcaldía de oriente a poniente y la divide en norte y sur. El uso de suelo HM en la zona poniente tenía que haberse mantenido a todo lo largo del corredor centro y oriente para impulsar el desarrollo económico, y urbano de la Alcaldía. [...]

La Av. Tláhuac es considerada por sus características físicas, funcionales y de servicio como un corredor urbano, apto para inmuebles que fomenten actividades económicas y generadoras de empleo para abastecer a las zonas del entorno. Dentro de este radio de influencia no se encontró ningún comercio al por menor de venta de gasolina [...] La modificación de la zonificación de HC a HM [...] no impactará en la zona, a pesar de la venta de gasolina, esta no es explosiva, solo inflamable. [...] ²

[...] *La Estación de Servicio propuesta será una fuente de empleos formales, con lo cual se contribuye a la reducción de la población desocupada en la zona [...]* ³

4. No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la realidad y a la Imagen Objetivo y Estrategia de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 25 de septiembre de 2008 (PDDU-Tláhuac), por los siguientes razonamientos:

En primer término, la Imagen Objetivo del referido PDDU-Tláhuac establece que uno de sus objetivos es considerarla como un territorio de transición entre lo urbano y lo rural, esto a través de varios objetivos entre los que se encuentran:

- Fomentar la saturación y aprovechamiento de los lotes baldíos y subutilizados, con el objeto de absorber el crecimiento natural y social que se estima en los próximos años, estimulando el reciclaje de algunas zonas con baja densidad.
- Rescatar, conservar y preservar el carácter histórico, artístico y cultural de los poblados de San Andrés Mixquic, San Francisco Tlaltenco, Santiago Zapotitlán, San Pedro Tláhuac, Santa Catarina Yecahuizotl, San Juan Ixtayopan y San Nicolás Tetelco, el aprovechamiento y mejoramiento de los inmuebles patrimoniales y por lo tanto fomentar su reconocimiento y protección por la población.
- Consolidar, proteger y el rescate de elementos afectos al patrimonio cultural urbano de la Delegación. ⁴ Lo anterior resultó en que el PDDU Tláhuac determinara que les corresponde la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) a las áreas donde existiera vivienda con comercio en planta baja, así

² Iniciativa Ciudadana,

³ *Ibidem*, pág. 9

⁴ PDDU Tláhuac, pág. 90 y 91

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



como en algunos corredores que cuentan con características de ubicación en donde es recomendable la aplicación de este uso⁵. Una de tales características, y de suma relevancia, es que el predio se encuentra ubicado en el Pueblo de San Francisco Tlaltenco, el cual forma parte de uno de los pueblos originarios de la Alcaldía Tláhuac⁶ y se ubica dentro de Áreas de Conservación Patrimonial y en Zona Histórica, además de ser cercano a Suelo de Conservación⁷, de ahí que resulte lógico considerar que en la zona prevalezcan zonificaciones H y HC, y se reserve la zonificación HM a corredores urbanos como Av. Tláhuac pero en el tramo donde impera la zonificación meramente habitacional y cercana a otras vialidades primarias (verbigracia Periférico).

Refuerza lo anterior lo establecido en el PDDU-Tláhuac respecto a las Áreas de Conservación Patrimonial:

[...] en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano, se delimitan seis zonas como Áreas de Conservación Patrimonial, por sus valores culturales. De acuerdo con el Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de Enero de 2005, las Áreas de Conservación Patrimonial en la delegación son: Santa Catarina Yecahuizotl con 91.10 has, Santiago Zapotitlán con 53.53 has, **San Francisco Tlaltenco con 43.68 has**, San Pedro Tláhuac con 116.54 has, San Juan Ixtayopan con 327.87 has, así como San Andrés Mixquic y San Nicolás Tetelco con 233.30 has. Estos sitios poblados **conservan su carácter tradicional**, expresado en costumbres y festividades. **Buena parte de sus edificaciones presentan rasgos de una arquitectura vernácula** que hereda formas y materiales empleados desde tiempos pretéritos con soluciones **que aún resultan adecuadas para el modo de vida de los habitantes.**

El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) **ha catalogado 24 inmuebles, de los cuales** [...] 4 [se ubican] en San Francisco Tlaltenco [...] Se trata de elementos de arquitectura civil, religiosa y de carácter público que conforman parte del patrimonio cultural urbano de la demarcación [...] ⁸

En concordancia con el paisaje urbano, el PDDU-Tláhuac dispone que "(...)el paisaje urbano es el resultado de la mezcla del entorno natural de una región, sus construcciones rurales o urbanas y las diversas actividades humanas que dentro de estos se llevan a cabo, envolviendo el espacio-tiempo en donde edificios antiguos y nuevos armonizan un mismo lugar (...) " "(...) se ha buscado que en los poblados con rasgos patrimoniales como (...) San Francisco Tlaltenco (...) se conserven ciertos rasgos que identifican el carácter del paisaje tradicional, determinando gamas cromáticas para fachadas contiguas a sus centros históricos, con un alumbrado apropiado y mantenimiento de sus espacios públicos, no olvidando que el cuidado del paisaje urbano motiva a la apropiación del sitio, el arraigo y la identidad de los habitantes con su entorno patrimonial como bien colectivo (...) "

Una de las problemáticas planteadas en el diagnóstico del PDDU-Tláhuac es la "(...) Tendencia de cambio en los usos del suelo: En la zona concerniente a los Pueblos de San Juan Ixtayopan, Tetelco, Mixquic, Tláhuac, Santa Catarina, **Tlaltenco** y Zapotitlán (...) "

⁵ PDDU Tláhuac pág.99

⁶ PDDU Tláhuac pág.12

⁷ Plano Clave E-3 del PDDU Tláhuac y SIG-SEDUVI

⁸ PDDU Tláhuac pág.53



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Es por ello que se justifica la necesidad de consolidar, proteger y rescatar elementos afectos al patrimonio cultural urbano de la Alcaldía⁹ y en particular rescatar, conservar y preservar el carácter histórico, artístico y cultural de los poblados.

Y es que al oriente del predio objeto de la iniciativa se advierten distintos inmuebles que son afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México, como lo es la Parroquia de San Francisco de Asís de Tlaltenco, así como 4 inmuebles más con características de vivienda, los cuales presentan elementos arquitectónicos de estilo colonial y sobrias de ornamentación arquitectónica, inmuebles que además son de Valor Histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.¹⁰

En este sentido, de la lectura a la Iniciativa motivo de la presente Opinión, no se advierten que el proyecto pretenda conservar las características patrimoniales de la zona.

Respecto de la necesidad de prestación del servicio de gasolineras en la zona, es importante recalcar que a no más de 1.2 kilómetros existe una gasolinera en funcionamiento, por lo que se encuentra satisfecha la demanda del servicio que se pretende dar con la presente iniciativa.¹¹

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

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

⁹ PDDU Tláhuac pág.89

¹⁰ Google Maps y SIG-SEDUVI

¹¹ Google maps.

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

