

Acuse

Ciudad de México, a 27 de junio de 2018.

PAOT-05-300/100-087-2018

LIC. LUIS G. SÁNCHEZCABALLERO RIGALT
SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE
DE GOBIERNO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA
DEL DISTRITO FEDERAL
P R E S E N T E

Me refiero a su oficio **ALDF/VII/CG/ST/925/2018**, recibido en esta Procuraduría el pasado 12 de junio de 2018, a través del cual por instrucciones del Dip. Leonel Luna Estrada, Presidente de la Comisión de Gobierno de la VII Legislatura, solicita la opinión en relación a la iniciativa ciudadana de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan para el predio ubicado en Citilcun número 355, colonia Héroes de Padierna, C.P. 14200, en esta Ciudad.

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

- La propuesta pretende insertar una **NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR ESPECÍFICA PARA EL PREDIO CITILCUN NÚMERO 355 EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALPAN**, con el propósito de autorizar el uso de microindustria para la elaboración de helados y paletas en una superficie de terreno de 523 m² en una superficie total de construcción de 640.50 m² en planta baja y primer nivel. (Aplicará la zonificación HM/2/30/B).
- Se considera que en la propuesta no se establecieron elementos técnicos jurídicos que favorezcan la modificación al uso de suelo, además de que no se acredita fehacientemente que dicha modificación no impactaría negativamente factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana y de riesgo, entre otros.
- De igual forma, es de indicarse que la iniciativa no está acompañada de los instrumentos legales que puedan acreditar la validez de los argumentos vertidos (en el sentido de superficie de terreno, superficie de construcción, medidas y colindancias), como: la escritura número 1986 de fecha 10 de julio de 1979; datos registrales con folio real 5714 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1297-151NAAN18 de fecha 16 de enero de 2018.
- Aunado a lo anterior, no se justifica la pretensión del uso de suelo **Habitacional Mixto**. En la propuesta refiere que el inmueble dejará de ser utilizado con uso de suelo habitacional pero empleado como uso exclusivamente microindustrial; además indica: "...uso de microindustria de alimentos solo (sic) se encuentra permitido en la zonificación secundario HO (Habitacional con Oficinas), HC (Habitacional con comercio en planta baja), **Habitacional Mixto (HM)**, Centro de Barrio (Centro de Barrio) e Industria (I)", lo cual es parcialmente correcto, ya que en la zonificación HO (Habitacional con Oficinas) la microindustria de alimentos se encuentra prohibida, de acuerdo la **Tabla No. 46 Tabla de Usos de Suelo Urbano**, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan:

		COMISIÓN DE GOBIERNO
29 JUN. 2018		
Recibió: <u>JRM</u>		
Hora: <u>14:16</u>		



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial
de la Ciudad de México

Medellín 202, Piso 3,
Col. Roma Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 11000

00001829

<input type="checkbox"/>	Uso Permitido
<input checked="" type="checkbox"/>	Uso Prohibido

NOTAS:

- 1- Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 2- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.
- 3- La presente Tabla de usos del suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan y Parques del Pedregal, que cuentan con normatividad específica.

Clasificación de Usos del Suelo

H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	I Industria	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos	AV Áreas Verdes
----------------	------------------------------	---	-----------------------	---------------------	-------------	----------------	----------------------	-----------------

ustria	industria básica	Producción artesanal o microindustrial de productos alimenticios, de uso personal y para el hogar	Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
--------	------------------	---	---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

Es importante referir que la zonificación Habitacional Mixto (HM), es una de las que autorizan un mayor número de actividades, muchas que podrían tener repercusiones para la zona. En este tenor, la iniciativa no establece argumentos que justifiquen el porqué solicita la zonificación Habitacional Mixto y no alguna de las demás zonificaciones que permitieran la actividad.

- La iniciativa no guarda congruencia con el contexto normativo, ya que si bien el número de niveles, el porcentaje de área libre y la superficie máxima de construcción propuestos son acordes con la zonificación que actualmente tiene el predio y los predios de la zona aledaña (H/3/30), el uso de suelo pretendido (Habitacional Mixto) se propone principalmente en zonas con capacidad instalada suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas, como es el caso de los corredores urbanos estratégicos, siendo que el predio objeto de la iniciativa no se encuentra dentro de algún corredor.
- Es importante señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, contempla como principio planear el desarrollo urbano, con base en proyecciones del crecimiento poblacional de la Ciudad de México, a fin de garantizar la **sustentabilidad** mediante el ejercicio de los derechos de los habitantes al suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio cultural urbano, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana y su compatibilidad con el sistema de planificación urbana. La sustentabilidad implica la administración eficiente y racional de los recursos, de manera tal que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras, obligando así a las autoridades, a velar por el cumplimiento de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México

Medellín 202, Piso 3,
Col. Roma Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

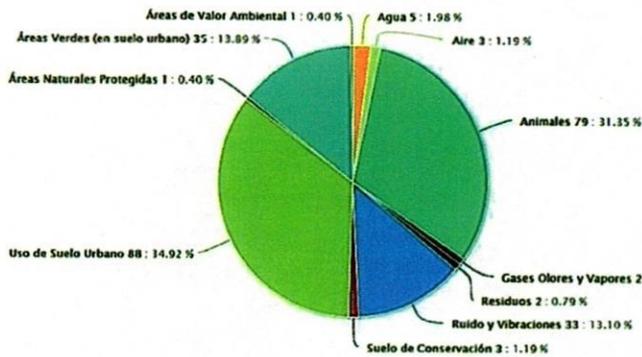
Tel. 5265 0780, ext. 11000

33-0050

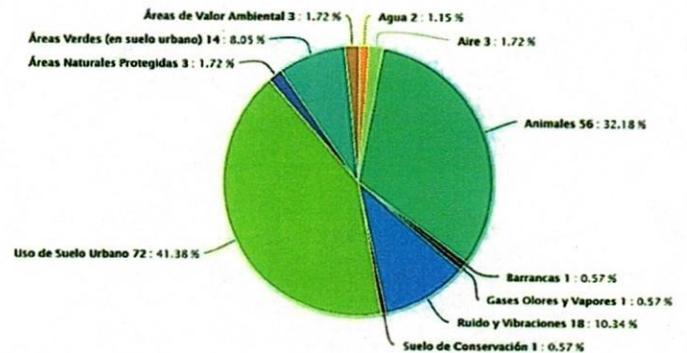
las disposiciones en materia de desarrollo urbano. En estas condiciones, las autoridades deben vigilar el cumplimiento de la normatividad en materia ambiental y desarrollo urbano, además las autorizaciones que emitan al respecto, deben buscar optimizar los recursos naturales de tal modo que minimicen el impacto urbano y ambiental, promoviendo así una planificación urbana efectiva, evitando problemas sobre la infraestructura urbana.

- Finalmente, de acuerdo a cifras de esta Procuraduría, se puede observar que durante 2017, el tema de Uso de Suelo Urbano fue el más denunciado en la demarcación Tlalpan con 34.92%, porcentaje que ha incrementado a 41.92% en lo que va del presente año, por lo que es un tema prioritario en las actividades de esta Entidad:

Denuncias por tema recibidas en 2017



Denuncias por tema recibidas en 2018



En razón de lo anterior, ésta Procuraduría considera que los elementos vertidos en la iniciativa son insuficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
EL PROCURADOR**

Miguel Ángel Cancino
MIGUEL ÁNGEL CANCINO

¹ Información consultada en http://www.paot.org.mx/contenidos_graficas/delegaciones/graficas_gral.php el 27 de junio de 2018.



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial
de la Ciudad de México

Medellín 202, Piso 3,
Col. Roma Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 11000

