

Acuse



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



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-045-2024

**DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMAN**  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**P R E S E N T E**

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/020/2024**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL ACUERDO POR EL QUE SE DECLARA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO Y SE APRUEBA LA NORMATIVIDAD PARA EL MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LAS COLONIAS SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC (PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC")**, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 01 DE JUNIO DE 1993; CONTENIDO EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL EL DÍA 10 DE MAYO DE 2011 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN **CAMINO DESIERTO DE LOS LEONES NO. 48 COL. SAN ÁNGEL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01000, CIUDAD DE MÉXICO**.

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

*Solicitar la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" (PPDU-San Ángel), para el predio ubicado en Camino al Desierto de los Leones No. 48, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01000, Ciudad de México para permitir el uso de suelo de Equipamiento para Servicios Especializados de Salud, dentro de una superficie máxima de construcción de 5,559.12 m2 con una altura máxima de 19.27 metros en 5 niveles y 14.60% de área libre en una zonificación de E/19.27/14.60.<sup>1</sup>*

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", se constató que el predio materia del presente estudio, se desplanta en la fusión de dos predios a los que les corresponden las siguientes zonificaciones:

- Al primero, ubicado en Avenida Desierto de los Leones, Número 48, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, **Habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/o Comercio, 14 metros de altura máxima, 35% de área libre.**

<sup>1</sup> *Iniciativa Ciudadana, Respecto al Predio Ubicado en Camino al Desierto de los Leones No. 48, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01000, Ciudad De México, P. 4.*

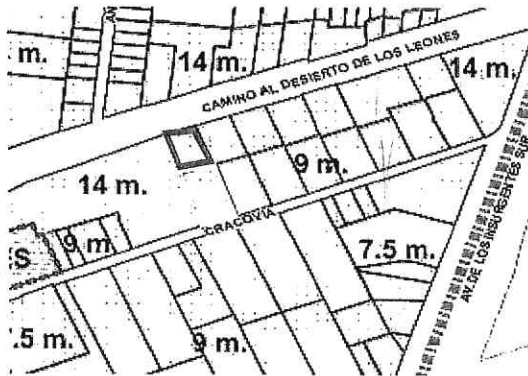
Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-045-2024

- El segundo, ubicado en Calle Cracovia, Número 45, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, Habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/o Comercio, 9 metros de altura máxima, 35% de área libre.

<p><b>Información General</b></p> <p>Cuenta Catastral: 054_257_08</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: DESIERTO DE LOS LEONES 48</p> <p>Colonia: SAN ÁNGEL</p> <p>Código Postal: 01000</p> <p>Superficie del Predio: 734 m<sup>2</sup></p> <p><small>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". 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.</small></p>	<p><b>Ubicación del Predio</b></p> <p><small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small></p>	<p><b>Información General</b></p> <p>Cuenta Catastral: 054_257_27</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: SAN ÁNGEL</p> <p>Colonia: SAN ÁNGEL</p> <p>Código Postal: 01000</p> <p>Superficie del Predio: 1138 m<sup>2</sup></p> <p><small>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". 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.</small></p>	<p><b>Ubicación del Predio</b></p> <p><small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small></p>																														
<p><b>Zonificación</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo:1</th> <th>Niveles:</th> <th>Alturas:</th> <th>% Área Libre</th> <th>M2 mín. Viviendas:</th> <th>Densidad:</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio (Ver Anexo 1 de Ley)</td> <td>0</td> <td>14</td> <td>35</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Uso del Suelo:1	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 mín. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio (Ver Anexo 1 de Ley)	0	14	35	0		0	0	<p><b>Zonificación</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo:1</th> <th>Niveles:</th> <th>Alturas:</th> <th>% Área Libre</th> <th>M2 mín. Viviendas:</th> <th>Densidad:</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio (Ver Anexo 1 de Ley)</td> <td>0</td> <td>9</td> <td>35</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Uso del Suelo:1	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 mín. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio (Ver Anexo 1 de Ley)	0	9	35	0		0	0
Uso del Suelo:1	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 mín. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas																										
Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio (Ver Anexo 1 de Ley)	0	14	35	0		0	0																										
Uso del Suelo:1	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 mín. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas																										
Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio (Ver Anexo 1 de Ley)	0	9	35	0		0	0																										
<p><b>Normas por Ordenación:</b></p> <p>Actuación: Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.</p>	<p><b>Normas por Ordenación:</b></p> <p>Actuación: Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.</p>																																

**SUELO URBANO**

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O COMERCIO ESPECIALIZADO
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y/O COMERCIO
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS CORPORATIVAS SIN COMERCIO
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR Y/O COMERCIO
- ES- EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS
- ÁREA VERDE



**Predios Seleccionados:**

- Avenida Desierto de los Leones número 48, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón.
- Calle Cracovia número 45, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón.

3. Adicionalmente, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" y como se menciona en la propia propuesta, al predio le es aplicable la Norma Particular para FUSIÓN DE PREDIOS, la cual establece lo siguiente:

*"(...) Para los predios comprendidos dentro de éste Programa Parcial colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso por cada una de las partes motivo de la fusión, de conformidad con la lotificación del plano de usos del suelo para éste Programa Parcial colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac.*

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-045-2024

*Asimismo, cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados. (...)*

Por lo anterior, al predio identificado como Camino al Desierto de los Leones número 48, le corresponden las zonificaciones secundarias HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR Y/O COMERCIO/14 metros de altura máxima y HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR Y/O COMERCIO/9 metros de altura máxima, en la superficie correspondiente a cada uno de los predios fusionados; es decir, **los predios cuentan con zonificaciones diferentes entre sí.**

4. Se identificaron inconsistencias en los datos referidos en la propia iniciativa, toda vez que la propuesta pretende "(...) **PERMITIR EL USO DE SUELO EQUIPAMIENTO PARA SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE SALUD, DENTRO DE UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 5,559.12 M2, UNA ALTURA MÁXIMA DE 19.27M, EN 5 NIVELES Y 14.60% DE ÁREA LIBRE EN UNA ZONIFICACIÓN DE E/19.27/14.60 (...)**"<sup>2</sup>, y dentro de los datos mencionados en la "MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTÓNICA" se señala lo siguiente:

De conformidad con el "Cuadro general de área por nivel y tipo de intervención", la propuesta plantea **4 NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, lo cual corresponde a un área de 5,283.54 M<sup>2</sup>** (Imagen 2) correspondientes a la superficie de construcción sobre nivel de banqueta:

$$1,592.98 \text{ m}^2 \text{ (Nivel 1)} + 1,531.50 \text{ m}^2 \text{ (Nivel 2)} + 1,531.50 \text{ m}^2 \text{ (Nivel 3)} + 627.56 \text{ m}^2 \text{ (Nivel 4)} = 5,283.54 \text{ m}^2$$

La propuesta "(...) **pretende aumentar un nivel de construcción sobre nivel de banqueta para pasar de 3 a 4 niveles y considera el primer sótano con superficie útil. En este sentido, el anteproyecto considera una superficie máxima de construcción de 5,559.12 m<sup>2</sup> en 5 niveles de construcción, 4 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta. (...)**"<sup>3</sup>; por lo que, se suma la superficie bajo nivel de banqueta del sótano 1 (Imagen 2), para obtener la superficie máxima de construcción:

$$5,283.54 \text{ m}^2 \text{ (S.M.C.S.N.B)} + 1,865.39 \text{ m}^2 \text{ (S.M.C.B.N.B)} = 7,148.93 \text{ m}^2$$

Por lo anterior, **la superficie máxima de construcción de la propuesta definida en la Memoria Arquitectónica, no corresponde con la superficie máxima de construcción de 5,559.12 m<sup>2</sup> planteada en la iniciativa del promovente.**

<sup>2</sup> Iniciativa Ciudadana. Respecto al Predio Ubicado en Camino al Desierto de los Leones No. 48, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón. C.P. 01000, Ciudad De México. P. 4.

<sup>3</sup> Iniciativa Ciudadana. Respecto al Predio Ubicado en Camino al Desierto de los Leones No. 48, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón. C.P. 01000, Ciudad De México. P. 72.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-045-2024

Imagen 2: "Cuadro general de áreas por nivel propuesta"

Cuadro general de áreas por nivel propuesta			
Planta (nivel)	Uso de suelo por nivel	Localización	Total m2
Sótano 3	ESTACIONAMIENTO	b.n.b.	1,865.39
Sótano 2	ESTACIONAMIENTO	b.n.b.	1,865.39
Sótano 1	ESTACIONAMIENTO DE BUSES ADMINISTRATIVA ALMACENES COCINA RESTAURANTE	b.n.b.	1,865.39
Nivel 1	URDENCAS LABORATORIO MANEJOLOGIA	s.n.b.	1,592.98
Nivel 2	EMPRESAS TECNOLOGIA EDUCATIVA TERAPIA FISIOTERAPIA	s.n.b.	1,531.50
Nivel 3	HOSPITALIZACION QUERUBOS TRASPUNTE EN SU INICIATIVA	s.n.b.	1,531.50
Nivel 4	CONSULTORIO AZOTEA	s.n.b.	627.56
Total			10,879.71

5. El proyecto pretende una remodelación del edificio preexistente, para pasar de 3 a 4 niveles, sobre nivel de banquetta, con una altura máxima de 19.27 m, lo anterior de conformidad con lo señalado en la iniciativa. Sin embargo, de conformidad con el "Cuadro general de áreas por nivel y tipo de intervención" (Imagen 3), **ACTUALMENTE EXISTE UN NIVEL 4 conformado por 156.70 m<sup>2</sup>** y se pretende realizar una ampliación de 470.84 m<sup>2</sup> para obtener los 627.56 m<sup>2</sup> que conforman el nivel 4 en la propuesta.

Imagen 3: "Cuadro general de áreas por nivel y tipo de intervención"

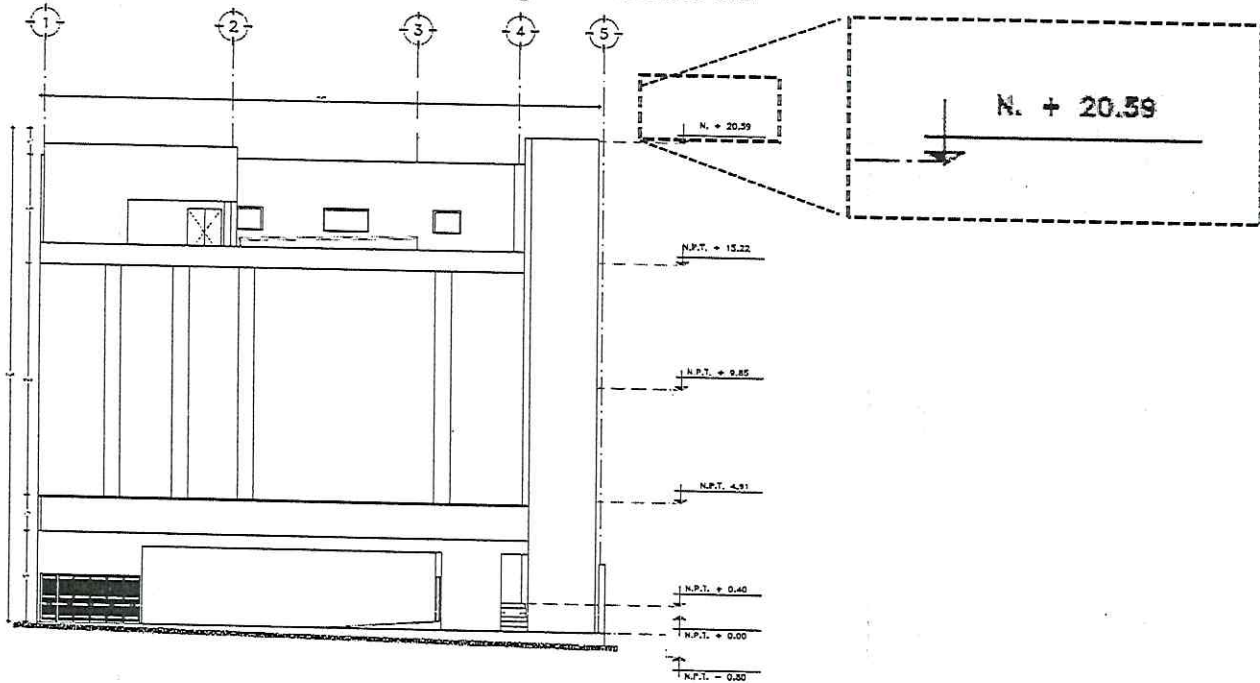
Cuadro general de áreas por nivel y tipo de intervención			
Planta (nivel)	ESTADO ACTUAL	INTERVERSION	AMPLIACION
Sótano 2	1,865.39	0	0
Sótano 1	1,865.39	0	0
Sótano 1	1,865.39	863.19	
Nivel 1	1,592.98	1,235.20	
Nivel 2	1,531.50	1,425.80	
Nivel 3	1,531.50	1,407.37	
Nivel 4	156.72		470.84
TOTAL	10,408.87	4,931.56	470.84

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.  
PAOT-05-300/100-045-2024

La iniciativa también pretende una **altura máxima de 19.27 m**, considerando que "(...) La altura total actual es de 15.22 teniendo cada nivel de piso a techo una altura de 4.92 m (...)";<sup>4</sup> no obstante, dicha altura corresponde a 3 y no a 4 niveles, como se identificó en el "Cuadro general de áreas por nivel y tipo de intervención" (Imagen 3).

Aunado a lo anterior, la altura que se especifica de la edificación preexistente incumple las zonificaciones aplicables de 14 y 9 metros, correspondientes para cada uno de los predios resultado de la fusión, en 1.22 m y 6.22 m respectivamente. Adicionalmente, conforme la propuesta la "(...) altura total se define gracias a (...) un elevador camillero que da servicio a los niveles hospitalarios 1, 2 y 3, llegando el cuarto de máquinas a sobre paso del nivel azotea, (en proyecto nivel 4). Dando una altura final de 20.59 m sobre nivel de banqueteta. (...)";<sup>5</sup> (Imagen 4), altura que no corresponde con los 19.27 m solicitados por la iniciativa.

Imagen 4: Fachada Sur



<sup>4</sup> Memoria Descriptiva de la Iniciativa Ciudadana, Respecto al Predio Ubicado en Camino al Desierto de los Leones No. 48, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01000, Ciudad De México, P. 62.

<sup>5</sup> Ídem.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.

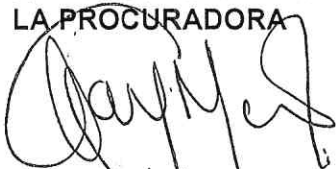
**PAOT-05-300/100-045-2024**

Finalmente, la iniciativa analizada no es clara respecto al número de niveles pretendidos (4 o 5 sobre nivel de banqueta) y debido a las múltiples inconsistentes antes señaladas, sobre las superficies pretendidas, existe incertidumbre del cambio de uso de suelo, ante la falta de claridad de la zonificación que se solicita.

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

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA**



**MARIANA BOY TAMBORRELL**

MAEL/JARC/LBE/JAGD

