

Acuse



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



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
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/0307/2023** a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN COYOACÁN"**, ASÍ COMO EL PLANO E-3 "ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN" DEL MISMO ORDENAMIENTO, PUBLICADO EL 10 DE AGOSTO DEL 2010, RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN AV. CANAL DE MIRAMONTES NO. 2342, COLONIA AVANTE, ALCALDÍA COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 04460.

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

[...] *modificar el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán" (PDDU), así como el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" del mismo ordenamiento, para permitir el uso de suelo a Habitacional Mixto, tres niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre y densidad "MB" (Muy Baja) (HM3/30/MB) para llevar a cabo servicios especializados de salud, como: clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), laboratorios de análisis clínicos, radiografías, entre otros, según la tabla de zonificación de uso de suelo del "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán", en el predio ubicado en Av. Canal de Miramontes No. 2342, Colonia Avante, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, C.P. 04460, mismo que cuenta con una superficie de terreno de 183.52 m² y una superficie de construcción de 368.40m², [...].¹*

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 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, publicado el 10 de agosto de 2010, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 901, Tomo II (PPDU Coyoacán), se constató que al predio ubicado en Av. Canal de Miramontes No. 2342, Colonia Avante, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, C.P. 04460, le es aplicable la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad muy baja, una vivienda por cada 200.00m² de la superficie total del terreno),

¹ *Iniciativa Ciudadana para modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, así como el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" respecto del predio ubicado en Av. Canal de Miramontes No. 2342, Colonia Avante, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, C.P. 04460, pág. 7.*



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-115-2023

asimismo, también le aplica la zonificación HC/3/30/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y Densidad "MB" (Muy Baja), que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidades en Av. Canal de Miramontes, U-V de: Calzada Taxqueña a: Eje 2 Oriente – H, Escuela Naval Militar, aplica 20% incremento de estacionamiento.

Información General

Cuenta Catastral 060_411_12
Dirección
Calle y Número: CANAL DE MIRAMONTES 2342
Colonia: AVANTE
Código Postal: 04460
Superficie del Predio: 173 m2

Ubicación del Predio



Zonificación

Uso del Suelo:	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 Ver Tabla de Uso	3	--	30	0	HC CO (Muy Baja 1 viv/200 m2)	364	1

Vialidades

Inf. de la Norma Av. Canal de Miramontes U-V de: Calzada Taxqueña a: Eje 2 Oriente - H. Escuela Naval Militar

Uso del Suelo:	Niveles:	Altura:	M2 mín. Vivienda:	Incremento Estac. %:	Retenimiento	Paramento	Densidad
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	3	--	0	20			MB (Muy Baja 1 viv/200 m2)
	% Área Libre		30	Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a Restricciones*)	364	No. de Viviendas Permitidas	1



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-115-2023

3. En este sentido, para el predio objeto de la iniciativa que nos ocupa se expidió el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 27200-201SOMI22, en fecha 31 de octubre de 2022, en el cual reconoce el uso de **CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO; CLÍNICAS DE CONSULTORIOS MÉDICOS DEL SECTOR PRIVADO; OTROS CENTROS DEL SECTOR PRIVADO PARA LA ATENCIÓN DE PACIENTES QUE NO REQUIEREN HOSPITALIZACIÓN**, en 200.00 m².

<p>USO RECONOCIDO:</p> <p>CONSULTORIOS DE MEDICINA ESPECIALIZADA DEL SECTOR PRIVADO; CLÍNICAS DE CONSULTORIOS MÉDICOS DEL SECTOR PRIVADO; OTROS CENTROS DEL SECTOR PRIVADO PARA LA ATENCIÓN DE PACIENTES QUE NO REQUIEREN HOSPITALIZACIÓN, establecimiento mercantil que no deberá de obstruir la vía pública, no provocar congestionamientos viales, no arrojar al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no utilizar materiales peligrosos, no emitir humos ni ruidos perceptibles por los vecinos, deberá de contar con acceso directo a la vía pública y con procesos de comercialización al menudeo. El uso de suelo reconocido corresponde al promovente que tramitó el presente certificado para ser ejercido en el inmueble señalado.</p>	<p>SUPERFICIE RECONOCIDA:</p> <p>Quedan RECONOCIDOS 200.00 m² en los términos y condiciones establecidos en el Artículo 15 bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por reconocimiento de actividad económica.</p>
--	---

Es importante destacar que los certificados de reconocimiento, surgieron en el marco de las medidas y acciones para la reactivación económica, así como para fomentar la inversión privada, derivado de la crisis económica que se generó a partir de la pandemia por SARS-CoV-2 (Covid-19), lo cual es acorde con los objetivos del Programa de Desarrollo Urbano para Coyoacán.

Ahora bien, con lo planteado en la iniciativa se pretende alcanzar el cumplimiento y objetivo del programa delegacional, para fortalecer el crecimiento económico y bienestar de la ciudadanía, incluidos el desarrollo social y de salud, ya que las necesidades son multidimensionales, lo que conlleva a consolidar el equipamiento del sector salud que es reconocido en la Alcaldía, fomentando que las personas disfruten de toda una gama de facilidades, bienes, servicios y condiciones necesarios para alcanzar el más alto nivel posible de salud.

4. Por otro lado, en la justificación y proyecto de la iniciativa que nos ocupa se plantean argumentos que son acordes a la Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, por los siguientes razonamientos:



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-115-2023

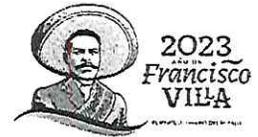
El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán PDDU-Coyoacán, establece dentro del apartado III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO que tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de sus habitantes, bajo el esquema de "Un Nuevo Orden Urbano" que se sustenta en una visión de Desarrollo Sustentable y de Integración Regional, que asume la realidad demográfica y territorial, que potencializa y aprovecha de los recursos disponibles de la demarcación, para lo cual se plantea una estabilidad poblacional; el ordenamiento territorial a partir de la consolidación de los usos existentes sobre los corredores urbanos formalmente establecidos, obteniendo el equilibrio entre los usos habitacionales, el comercio y los servicios.

En ese sentido, con la iniciativa que nos ocupa se pretende satisfacer parte de las necesidades de servicios de salud en general a través de una oferta privada, con lo cual se alcanza a mejorar la calidad de vida de los habitantes, lo que es congruente con la estrategia de desarrollo urbano del PDDU-Coyoacán antes señalada ya que el predio objeto de estudio se encuentra dentro de un corredor urbano.

5. Ahora bien, el predio de la presente iniciativa colinda en un radio de 500 metros con por lo menos 19 establecimientos dedicados a la salud, siendo importante enfatizar lo señalado en la iniciativa al aseverar que *los beneficios que traería consigo para la comunidad ampliar los servicios especializados en materia de salud en la Clínica ubicada en Av. Canal de Miramontes No. 2342, Colonia Avante, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, CP. 04460, serían los siguientes:*

- *Se contará con un centro de atención médica-quirúrgica ambulatoria de alta calidad en diversas especialidades, con costos razonables y en una zona segura.*
- *Contribuirá a la salud, autoestima y bienestar de las y los pacientes, ofreciendo servicios médico-quirúrgicos ambulatorios eficaces, oportunos, seguros y de alta calidad, con ética y profesionalismo, respetando la integridad y dignidad de las personas pacientes.*
- *En colaboración con distintas asociaciones civiles se brindará atención médica a sectores vulnerables de la población, buscando dar continuidad a dicha labor altruista a través de procedimientos quirúrgicos ambulatorios de alta especialidad, como cirugía reconstructiva en pacientes sobrevivientes de cáncer, pacientes con lesiones severas provocadas por quemaduras, accidentes o malformaciones congénitas.*

En ese tenor, la evidente necesidad y demanda de servicios de salud en la Ciudad de México, que ha sido uno de los temas más relevantes en los últimos años, y aunado a la alta demanda de los servicios del sector salud, los cuales en ocasiones se han visto escasos ante las necesidades de la población, pero la importancia y relevancia de que existan zonas dedicadas a ofrecer distintos servicios relacionados con el sector salud (hospitales públicos y privados, clínicas, centros de salud, farmacias, etcétera) radica en **la posibilidad de que la población atienda sus necesidades, teniendo la oportunidad de poder decidir en qué tipo de centro médico desea ser atendido**, tomando en consideración la calidad del servicio que se ofrece, la ubicación, el tipo de instalaciones con los que cuenta, la cercanía, la competitividad con otras clínicas y aunado a



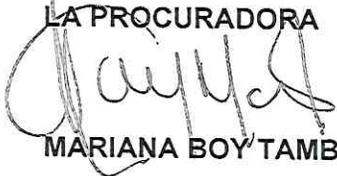
Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-115-2023

esto, poder acceder de manera inmediata a la obtención de los farmacéuticos, sin la necesidad de trasladarse fuera de la zona.

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, y considerando que los elementos vertidos dentro del nuevo orden urbano, respecto a incentivar la inversión privada en la ciudad, con prioridad en los sitios en donde se tiene potencial para este fin como son los corredores urbanos (Av. Canal de Miramontes) donde se ubica el predio objeto de la presente; y el cual tiene capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, presenta potencial para mantener la actividad económica planteada y fortalecer el desarrollo social mediante la oferta y prestación de servicios de salud, 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 suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**



MARIANA BOY TAMBORRELL



MAEL/JARC/LBE/TGCG

