



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA

COMISIÓN DE DESARROLLO E
INFRAESTRUCTURA
URBANA

27 ABR 2023

Recibido: *H. Dip. Víctor Hugo Lobo Román*

hora: *11:30*



2023
AÑO DE
**Francisco
VILLA**
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

Ciudad de México, a 25 de abril de 2023.

PAOT-05-300/100-041-2023

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/0116/2023 a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto a la "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL 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, RATIFICADO EN LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EL 15 DE FEBRERO DE 2018, RESPECTO DE LA ZONIFICACIÓN ESTABLECIDA PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE SANTA CATARINA NÚMERO 180, COLONIA ALTAVISTA, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01060, 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:

Modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn, y Tlacopac", publicado el 01 de junio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación, en cuanto a la zonificación establecida para el predio ubicado en Calle Santa Catarina No. 180, Colonia Altavista, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01060, Ciudad de México, cuya zonificación asignada es Habitacional Unifamiliar, 50% área libre, Altura de 7.50 m., el tercer nivel podrán ser hasta 9.00 m., ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel
[...]

Por lo que solicita [...] modificar la zonificación actual, para permitir el uso del suelo de Oficinas en una superficie de terreno de 2,480.20 m², en 3 niveles y 2 sótanos, en una superficie de desplante de 1,228.17 m² (49.52%) con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 2,913.58 m², proporcionando 1,252.03 m² (50.48%) de área libre, y una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 4,824.43 m², en donde el sótano No. 1 y sótano No. 2 serán destinados para estacionamiento, el nivel Planta Baja (nivel 1) será destinado a estacionamiento y Oficinas y los niveles, 2 y 3 serán destinados únicamente para oficinas.¹

¹ Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", pág. 63
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2. Al realizar la consulta en la plataforma SEDUVI CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Plano de Divulgación del Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) las "colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", se desprende la siguiente información:

Información General:

Cuenta Catastral: 054 090 01

Dirección:

Calle y Número: SANTA CATARINA 180

Colonia: ALTAVISTA

Código Postal: 01060

Superficie del Predio: 2598 m²

Ubicación del Predio:

Zonificación:

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones):	Número de Viviendas Permitidas:
Habitacional Unifamiliar Ver Tabla de Uso	0	7.5	50	0		0	0

Normas por Ordenación:

Actuación: inf. de la Norma: Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.



CLAVE E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO
HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Por lo que al predio le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 50% área libre, altura de 7.50 m y el tercer nivel podrá ser hasta de 9.00 m; además, el predio se encuentra dentro de Zona de Monumentos Históricos.

3. La iniciativa se justifica principalmente en los siguientes puntos:

"(...) El Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", fue elaborado hace más de 28 años, dentro de los cuales los factores económicos, ambientales y sociales han modificado por el paso del tiempo, a la fecha podemos agregar múltiples incongruencias en las normas señaladas por el Programa Parcial, la falta de sanción que ostentan los supuestos normativos que contiene, el limitado alcance protector que aparentemente brinda, así como el aislamiento o la obsoleta articulación de las normas con los demás cuerpos normativos que rigen en la actual Ciudad de México.

"(...) se hace la petición de la modificación del presente Programa Parcial (...) ya que el perímetro que circunda al predio cuenta con características potenciales para el aprovechamiento de la estructura urbana, principalmente orientado al uso comercial y de servicios (...)”²

² Ibídem, pág. 6
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



"(...) La colonia Altavista y la colonia San Ángel Inn, (colonia colindante al predio) son zonas del tipo residencial homogénea para sectores de altos ingresos, que no representa carencias sociales de acceso a servicios, situaciones de pobreza, desempleo o exclusión (...)"³

"(...) La modificación del Programa Parcial, en los términos planteados en la presente Iniciativa Ciudadana, es pertinente en la medida en que persisten los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana y de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa Parcial (...) se plantea como una propuesta oportuna e idónea para equilibrar la distribución de usos del suelo en la zona, al tiempo que tiende a crear mejores condiciones para el desarrollo de la actividad económica solicitada [así como] una alternativa necesaria (...) ante el recurrente problema de los giros irregulares, el uso del suelo de oficinas, contribuye a la oferta de servicios de la zona (...)"⁴

4. No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la Imagen Objetivo, Estrategia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, por los siguientes razonamientos:

Si bien es cierto que el Programa Parcial que se pretende modificar se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de junio de 1993, es decir hace más de 28 años, también lo es que, con la publicación del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (PDDU – Álvaro Obregón) en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el día 10 de mayo de 2011, éste consideró dentro del apartado IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL, sub apartado 4.5. Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que el PDDU-“San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” forma parte inseparable del PDDU-Álvaro Obregón⁵, el cual dentro de su Imagen Objetivo considera un horizonte de planeación de largo plazo de 18 años⁶, es decir de 2011 al 2029, por lo que resulta impreciso el argumento de que con el simple paso del tiempo dicho instrumento es obsoleto, puesto que aún y cuando diversos factores han cambiado con el transcurso del tiempo, lo cierto es que se contemplaron diversas medidas para su concreción y ejecución a largo plazo.

Ahora bien, respecto a los argumentos de que el PDDU “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac”, resulta obsoleto por carecer de sanciones y que ello ha repercutido en una inadecuada protección, preservación y mejoramiento del uso, restauración y reconstrucción de las edificaciones existentes y de la construcción de edificaciones nuevas; éstos resultan contrarios a lo establecido en el PDDU-Álvaro Obregón. Dentro del apartado III. ESTRATEGIA DEL DESARROLLO URBANO, del Programa Delegacional, se señala que se pretende conservar y consolidar la imagen urbana y el patrimonio cultural urbano de la Delegación, incluyendo aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación⁷, por lo que para el caso en concreto, aún y cuando el predio objeto de la iniciativa no se encuentra formalmente catalogado por alguna característica patrimonial, arquitectónica o histórica, la zona en la que se ubica está declarada como **área de conservación patrimonial y como zona de monumentos históricos**, por lo que al ejecutar un

³ Ibídem, pág. 11

⁴ Ibídem, pág. 27

⁵ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el día 10 de mayo de 2011, pág. 163.

⁶ Ibídem, pág. 108.

⁷ Ibídem, pág. 111



proyecto cuyas características físicas no guarden relación con el entorno, resultaría incongruente con lo establecido en el referido Programa.

5. Ahora bien, la propia iniciativa resulta contradictoria en sus argumentos pues por una parte señala que las zonas colindantes no representa carencias sociales de acceso a servicios, pero también refiere que el perímetro que circunda al predio cuenta con características potenciales para el aprovechamiento de la estructura urbana, principalmente orientado al uso comercial y de servicios.

Más allá de las propias contradicciones de la Iniciativa, es importante dejar en claro que tendría que analizarse en todo caso, la situación particular de aquellos predios en los que no se ejerce el uso de suelo habitacional pues tal y como lo refiere la propia iniciativa, existen múltiples predios que ejercen un uso de suelo comercial de forma irregular, aunque es probable que muchos otros ejerzan este uso al amparo de algún documento que los acredite como permitidos, sin que ello implique necesariamente que por existir estos servicios, deba darse una transformación en las zonas aledañas que, ya que pese a la gran presión inmobiliaria, se ha conservado la predominancia habitacional.

Lo anterior, se ve reforzado por el propio PDDU-Álvaro Obregón, pues en su apartado I. *Fundamentación y Motivación, sub apartado 1.4.1 Otras Disposiciones Normativas y Operativas que inciden en la Delegación*, se identifica que dentro del perímetro del PDDU-"San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", se conserva el carácter habitacional, con un predominio de la arquitectura colonial, que le confiere una calidad ambiental particular, pero enfrenta la problemática del cambio de este uso por el de servicios, comercio y oficinas, principalmente sobre vialidades primarias como Periférico, Revolución e Insurgentes y en vialidades secundarias como Santa Catarina y Altavista.⁸ Además, como ya se indicó en párrafos anteriores, la línea de horizonte del PDDU-Álvaro Obregón pretende que durante el tiempo de vigencia del mismo, se mantenga la imagen e identidad de diversas zonas que dan una referencia de estilo y cultura, como lo es la zona circundante del predio objeto de estudio.

6. Por otra parte, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un recorrido en la zona perimetral del predio objeto de la presente iniciativa, constatando que si bien sobre calle Santa Catarina existen algunos establecimientos mercantiles en funcionamiento con giros de restaurantes, tiendas de ropa, muebles, estética, tienda de alfombras, predominan los inmuebles con uso habitacional; al igual, en las calles Leandro Valle y Marcial Lazcano existe únicamente el uso de suelo de vivienda, cuyos inmuebles cuentan con alturas que oscilan entre 1 y 3 niveles.
7. Es importante señalar que el 05 de mayo de 2010 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el "DECRETO POR EL QUE SE DECLARA PATRIMONIO CULTURAL TANGIBLE DE LA CIUDAD DE MÉXICO AL CONJUNTO URBANO-ARQUITECTÓNICO UBICADO EN EL ANTIGUO PUEBLO DE SAN ÁNGEL, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, Y PATRIMONIO CULTURAL INTANGIBLE AL CONJUNTO DE EXPRESIONES CULTURALES QUE EN ÉL SE MANIFIESTAN", zona en la que se encuentra el predio objeto de la iniciativa, en el que se reconoce "(...) el valor patrimonial del antiguo pueblo de San Ángel [el cual] se debe a la conservación en el trazo de sus calles, callejones, plazas y de sus inmuebles antiguos, en virtud de tener barrios inmersos en una dinámica urbana que se han conservado a través de un equilibrio ecológico, arquitectónico y artístico, aunado a sus expresiones culturales de gran relevancia, como las costumbres y tradiciones que han perdurado entre sus pobladores, permaneciendo como uno de los barrios más notables, típicos y

⁸ Ibidem, pág.104



pintorescos de la Ciudad de México, pues cuenta con tradiciones que datan de hace cuatro siglos y que le confieren identidad propia dentro de la Ciudad de México (...)"

Y es que aun y cuando el proyecto pretendido en la iniciativa considera características urbanas similares a las que le permite actualmente el PPDU-San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, en ninguno de los argumentos vertidos en la iniciativa se incluye el valor patrimonial arquitectónico de la zona en la que se ubica el predio objeto de la misma y de qué manera el proyecto respetará las características del contexto patrimonial, así como las referencias del diseño de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. Aunado a que, de las documentales anexas a la iniciativa no se advierte solicitud de opinión al Instituto Nacional de Antropología e Historia y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridades competentes por encontrarse en zona patrimonial y de monumentos históricos, sobre el proyecto pretendido. Situación que no resulta novedosa en la historia del predio, ya que en los archivos de esta Procuraduría se cuenta con una investigación con motivo de la presentación de dos denuncias ciudadanas en julio y agosto de 2015, en la cual **se constató que el inmueble preexistente en el predio fue demolido sin mediar dictamen ni autorización en materia de conservación patrimonial emitidos por las autoridades referidas.**⁹

8. Por otra parte, por cuanto hace a los impactos generados por la iniciativa, se realizó un comparativo de la propuesta únicamente respecto del uso de suelo para oficinas con respecto a la simulación del escenario en que el mismo proyecto fuera para el uso Habitacional Unifamiliar (el cual se encuentra permitido), para lo cual se consideró lo siguiente:
- De la iniciativa para modificación de uso del suelo para el predio ubicado en Calle Santa Catarina número 180, Colonia Altavista, Alcaldía Álvaro Obregón, para el uso de suelo de Oficinas, se desprende que se proyecta destinar 2,913.58 m² para uso de oficinas con 150 usuarios.
 - Con el número de usuarios se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021)¹⁰ y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2017)¹¹.
 - Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral anterior, para el uso de oficinas se obtuvo una generación diaria de 160.65 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 7,500 litros de agua.**
 - Para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional unifamiliar, dado que al predio se le permite una vivienda por predio oficialmente reconocido¹², el número de viviendas que se podrían construir es 1.
 - Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas¹³.

⁹ Resolución Administrativa de fecha 11 de marzo de 2016, emitida en el expediente PAOT-2015-1888-SOT-712 y Acumulado PAOT-2015-3074-SOT-1288 (http://10.42.1.71/ficheros/acuerdos/ac_pub/1387_RESOL.PDF)

¹⁰ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2021, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2021.

¹¹ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2017.

¹² PPDU- San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac.

¹³ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



- f. Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2017).
- g. Por lo que para el uso de suelo para vivienda unifamiliar se generarían diariamente 3.64 kg de residuos sólidos y se consumirían 510 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional Unifamiliar	3.4 habitantes	3.64 kg	510 litros
Oficinas	150 usuarios	160.65 kg	7,500 litros

Finalmente, es importante destacar que agregar una carga vehicular de 191 vehículos a la zona¹⁴, contra los 4 cajones que requeriría tener la vivienda permitida conforme a la zonificación actual, implicaría impactos viales significativos en una zona ya reconocida con problemáticas viales.

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**

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/ME/DAVL

¹⁴ Memoria descriptiva Arquitectónica del proyecto de Iniciativa Ciudadana, págs. 8 y 9
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000