

# INICIATIVA DE DECRETO

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”)

Calle Desierto de los Leones No. 48, Col. San Ángel, Alcaldía. Álvaro Obregón, C.P.  
01000, Ciudad de México.

## Índice

---

I	Denominación del decreto propuesto .....	4
II	Objetivo del decreto propuesto .....	4
III	Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;.....	5
IV	El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos; .	6
V	Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas eferidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo; .....	7
VI	Datos que motivan la Iniciativa de Decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable; .....	17
VII	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;	61
VIII	Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya .....	74
IX	Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la Iniciativa de Decreto;	75
X	Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y.....	75
XI	Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto. ....	76

## Iniciativa de Decreto

Clínica Amerimed Altavista 48

INICIATIVA DE DECRETO POR LA CUAL 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 PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN AL PREDIO UBICADO EN CAMINO DESIERTO DE LOS LEONES, NO. 48, COL. SAN ÁNGEL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01000, CIUDAD DE MÉXICO.

DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Yoram Cimet Pasol, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “DECRETO POR EL CUAL 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 ALVARO OBREGÓN, C.P. 01000, CIUDAD DE MÉXICO, PARA 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”.

## **I Denominación del decreto propuesto**

---

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: “DECRETO POR EL CUAL 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, PARA 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”

## **II Objetivo del decreto propuesto**

---

La presente Iniciativa de Decreto tiene por objeto solicitar la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac”(PPDU-San Ángel), publicado el 01 de junio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación 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 5,559.1 2 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.

La zonificación propuesta pretende ampliar la oferta de equipamientos de salud en el polígono del PPDU-San Ángel, el cual no cuenta con unidades de servicio de atención médica de segundo nivel tanto dentro del sector público como privado. Además, la Clínica Amerimed Altavista 48 corresponde a un Equipamiento para Servicios Especializados de Salud, integrado por una central de ambulancias, banco de sangre o de órganos, laboratorios de análisis clínicos y dentales, centros de diagnóstico con rayos X, tomografías, quirófanos y hospitalización. Es decir, el proyecto dotará a la zona de una amplia gama de servicios médicos, dando la posibilidad de atender a pacientes que requieran no solo de un diagnóstico y tratamiento, sino también de hospitalización y seguimiento.

Con base en lo anterior, la Clínica Amerimed Altavista 48 aumenta la accesibilidad hacia servicios médicos en el polígono de las Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, zona que cuenta con un alto porcentaje de personas mayores de 50 años que requieren mayor cercanía a equipamientos de este tipo. Además, apoya el cumplimiento al derecho a la salud y representa un proyecto necesario ante la tendencia de envejecimiento de la población, la cual se manifiesta no sólo en la zona sino en toda la Ciudad de México, indicando que se requieren de más equipamientos que atiendan las necesidades de los adultos mayores. De igual forma,

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

el proyecto fomenta la descentralización de los equipamientos de alta jerarquía en la Ciudad de México, lo que permite satisfacer las necesidades de la población en áreas cercanas a su vivienda, sin necesidad de realizar desplazamientos a otras partes de la Alcaldía o Ciudad. Esto, a su vez, genera beneficios de índole social y ambiental como la reducción de viajes en vehículos privados y la creación de espacios públicos más activos.

En resumen, de aprobarse la presente Iniciativa de Decreto, se dotaría de un nuevo equipamiento de salud de segundo nivel al polígono conformado por el PPDU-San Ángel, el cual sería el único de su tipo en la zona. De esta manera, se busca atender las necesidades crecientes de equipamiento de salud de la población en áreas cercanas a su vivienda, mejorando el acceso a servicios médicos especializados de calidad en esa parte de la Alcaldía Álvaro Obregón, apoyando el desarrollo y bienestar de sus habitantes.

### **III Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;**

---

De acuerdo con el art. 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los Programas vigentes deben ser revisados por el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México cada seis años para evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones, acciones pertinentes o la expedición de un nuevo Programa. Con respecto al 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, han transcurrido 30 años desde su entrada en vigor. Por si mismo, el Programa Parcial establece una vigencia de 20 años, de manera que, posterior a este se deberá realizar una evaluación y revisión y, en caso de no llevarse a cabo, seguiría vigente, tal y como ocurre en el presente. Una de las desventajas de que el programa siga vigente es que no refleja la situación actual de las colonias que lo integran, limitando a que el desarrollo no tenga una planeación adecuada y atienda las necesidades de la población y del medio natural y construido. Con la intención de partir de un diagnóstico oficial, la presente justificación retoma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, pese a ser publicado hace 12 años, el instrumento ofrece un panorama más amplio sobre las condiciones sobre el facto económico, vivienda, social, ambiental e infraestructura, mismos que se abordan en la presente iniciativa.

Dicho de otro modo, los instrumentos de planeación aplicables a la zona conformada por las Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac no están actualizados, por lo que presentan estudios y datos estadísticos de décadas pasadas que ya no reflejan la realidad, las problemáticas o las tendencias del entorno. Por lo tanto, los objetivos, estrategias y lineamientos propuestos se encuentran desarticulados de las características y dinámicas actuales del territorio, señalando que es necesaria la actualización de los Programas para atender de forma apta las necesidades y demandas de la población.

La presente iniciativa ofrece un panorama amplio sobre las condiciones de los factores antes mencionados haciendo uso de los últimos datos oficiales, mismo que están enfocados al servicio de salud ya que el motivo de la presente iniciativa es solicitar el uso de equipamiento para permitir el uso de servicios especializados de salud.

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

Si bien los equipamientos de salud es infraestructura de primera necesidad, la ciudad tiene zonas donde el servicio público de salud no tiene una cobertura que permita acceder a la población, por lo que el sector privado es una alternativa para acceder al servicio. Es el caso de la zona que integra el Programa pues no cuenta con equipamientos de salud de segundo nivel de atención. Este tipo de equipamientos proporcionan el servicio de consulta externa y hospitalización para especialidades básicas. Es decir, de aprobarse el cambio de uso de suelo que se solicita, el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista 48 dotaría a este punto de la ciudad de un nuevo equipamiento para servicios médicos especializados.

De acuerdo con el análisis que se presenta en las siguientes fracciones, se reconoció que el perfil socioeconómico que radica en los límites del programa es medio alto y alto lo que les permite acceder a los servicios de salud privados. Visto de otro modo, el servicio que se pretende ofrecer atenderá a este sector de la población que requiere del servicio de segundo nivel sin la necesidad de trasladarse a otra zona de la ciudad. Esto no solo beneficiará a la población residente, sino que por el alcance que tendrá la clínica será un referente para población habitante de otras demarcaciones, inclusive del Estado de México.

En otro orden de ideas, actualmente el inmueble donde se pretende aprovechar los servicios especializados de salud se encuentra subutilizado, pues únicamente cuenta con un local comercial activo, a pesar de ubicarse en un área altamente consolidada de la Alcaldía Álvaro Obregón que no solo cuenta con una dotación absoluta de servicios de agua potable, drenaje y electricidad, sino que también presenta óptimas condiciones de accesibilidad gracias a la estructura vial y a la cercanía con diferentes alternativas de transporte público. Asimismo, el proyecto se integraría a una zona que actualmente cuenta con una diversidad de usos de suelo, dentro de los cuales se encuentran equipamientos, oficinas, servicios y vivienda.

En conclusión, la solicitud de cambio de uso de suelo para permitir Equipamiento para Servicios Especializados de Salud en el proyecto Clínica Amerimed Altavista 48 busca aumentar la oferta de servicios de salud de segundo nivel en el polígono del PPDU-San Ángel, el cual actualmente no cuenta con este tipo de equipamientos. Además, tanto los datos socioeconómicos como demográficos señalan que los habitantes del polígono requieren de estos servicios y que se podrán beneficiar directamente de ellos. La ubicación del predio también permite la realización del proyecto, ya que el entorno cuenta con la infraestructura y los servicios públicos necesarios para sostener las actividades de la clínica.

## **IV El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;**

---

La presente Iniciativa propone modificar el PPDU-San Ángel publicado el 01 de junio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación que, de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio No. 72182-151CIYO23D al predio o inmueble localizado en Camino al Desierto de los Leones No. 48, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01000, Ciudad de México le corresponde una zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, 14 metros de altura, 35% de área libre.

Por su parte, el proyecto busca modificar lo antes mencionado para permitir el uso de Equipamiento para Servicios Especializados de Salud, dentro de una superficie máxima de

## Iniciativa de Decreto

Clínica Amerimed Altavista 48

construcción de 5,559.12 m<sup>2</sup>, una altura máxima de 19.27 m, en 5 niveles y 14.60% de área libre en una zonificación de E/19.27/14.60.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.4 CUZUS Folio 72182-151CIYO23D.

## **V Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;**

---

### V.I Factor económico

Al proyecto de la Clínica Amerimed Altavista, número 48, le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac (PPDU-San Ángel) publicado el 1 de junio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación. Sin embargo, este documento no contiene diagnóstico alguno en materia económica que permita analizar la modificación del programa, ciertamente, por su temporalidad el programa debe tener una actualización que refleje un diagnóstico sobre el factor económico. Es por lo anterior que, para el desarrollo del presente apartado, se toma como referente para el análisis el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Álvaro Obregón (PDDU-AO) publicado el día 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

El PDDU-AO, en la Imagen Objetivo, contempla un horizonte de planeación de 18 años, lo que significa que a partir de su publicación las disposiciones que enuncia estarán vigentes hasta el año 2029. Esto incluye las líneas de acción en materia económica, las cuales están agrupadas dentro del Programa en la categoría de “competitividad”, en donde se promueven las inversiones para el desarrollo de actividades que ofrezcan fuentes de empleo para la población de la Alcaldía. En este sentido las estrategias enunciadas para alcanzar lo dispuesto en la Imagen Objetivo proponen el fomento del desarrollo económico en zonas con la dotación de infraestructura suficiente para sostener actividades comerciales y de servicios que generen empleos.

Es por esto que el proyecto de la presente iniciativa de decreto solicita el uso de equipamiento para la prestación de servicios especializados de salud con la intención de promover el desarrollo económico dentro de la Alcaldía a través de la generación de empleos y la oferta de servicios de salud necesarios para la mejora en la calidad de vida de la población. De manera más puntual, el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista 48 pretende aprovechar un inmueble que actualmente cuenta con un uso Habitacional unifamiliar o plurifamiliar y/o comercial, de acuerdo al PPDU-San Ángel, para desarrollar en su lugar un hospital con 5 niveles y una altura máxima de 19.27 metros, donde se pretende dar servicio médico a pacientes que requieran de un diagnóstico, tratamiento u hospitalización para la mejora de su salud. El uso de suelo propuesto reforzará la oferta de servicios de salud dentro de la Alcaldía en la zona oriente, la cual concentra la mayor cantidad de unidades de salud registradas por el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) como se muestra de manera cuantitativa más adelante en la Fracción VI.



## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

A pesar de las más de 470 unidades registradas dentro de la Alcaldía que presentan servicios de salud, solo 20 se ubican dentro de la poligonal del PPDU-San Ángel, siendo la mayoría inmuebles que ofrecen servicios de atención de primer nivel, como los consultorios médicos, las clínicas y los laboratorios para el diagnóstico de enfermedades, todos estos del sector privado; solo una de las clínicas registradas por el DENUE pertenece al sector público. Es por lo anterior que el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista se convierte en el único en su tipo dentro de la zona del Programa Parcial al prestar servicios de atención médica de segundo nivel, los cuales implican no solo el diagnóstico y tratamiento básico de los pacientes, sino también la posibilidad de dar seguimiento a los casos que se presenten, la hospitalización y recuperación subsecuente.

Sobre el carácter privado de la forma de prestación de los servicios de salud que pretende ofrecer el proyecto, el artículo del periódico El Economista, “*Casi la mitad de mexicanos recurrió a salud privada*”, menciona que de acuerdo con la Encuesta Nacional de Salud y Nutrición (Ensanut) 2022, el 48.8% de la población que requiere atención médica recurre al sector privado (Pérez, 2023); este mismo fenómeno se presenta dentro del PPDU-San Ángel ya que el 45.43% de la población está afiliada a alguna institución privada dentro de la zona de estudio. Cabe señalar que, aunque el 54.57% restante de la población está afiliada a alguna de las instituciones del sector público, como IMSS, ISSSTE o el IMSS BIENESTAR, solo por mencionar algunas, la misma Ensanut arrojó que el 23.5% de la población derechohabiente reportaron haber acudido a uno de los consultorios provistos por el sector privado para atender sus necesidades de salud (Pérez, 2023), lo que se debe en su mayoría a la calidad del servicio que prestan este tipo de instituciones, los reducidos tiempos de espera (Gómez Dantés, Sesma, Becerril, & Frenk, 2011), así como la falta de inversión pública dentro de este sector tan importante que ha mantenido a cerca del 50% de la población fuera del sistema de salud pública (Lustig, 2007).

Lo anterior recalca la importancia de promover la creación de más equipamientos de salud, independientemente de si estos pertenecen al sector privado, ya que como se mencionó anteriormente, es en estos lugares donde un grueso de la población recurre para atender sus necesidades de atención médica. Adicionalmente, el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista 48 pretende brindar un servicio de atención único en su tipo dentro del polígono que integra el PPDU-San Ángel, ya que, de aprobarse la presente Iniciativa de Decreto, sería el único hospital de segundo nivel en la zona, brindando atención médica especializada y servicios de salud que ninguna otra unidad registrada por el DENUE ofrece actualmente.

Por último, el proyecto pretende impulsar el desarrollo económico de la zona, a través de no solo la oferta laboral que implicará el funcionamiento del equipamiento, sino también por la prestación de los servicios especializados de salud que pretende la Clínica, ya que como menciona el artículo de la revista El Trimestre Económico, titulado “*Salud y desarrollo económico. El caso de México*”, la salud contribuye al crecimiento económico a largo plazo por los beneficios que ofrece a la población en sus diferentes etapas de la vida, por lo que influye al mismo tiempo en la productividad escolar y laboral que permite el desarrollo de las actividades económicas que se llevan a cabo dentro de una ciudad (Lustig, 2007). Es por lo anterior que de aprobarse la presente Iniciativa de Decreto se estaría impulsando el desarrollo



## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

de la zona, tal y como lo menciona el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón.

#### V.II Factor Vivienda

Respecto al tema de la vivienda, el PPDU-San Ángel sólo menciona algunas Normas Complementarias generales para la disposición de, por ejemplo, los cajones de estacionamiento por el número de viviendas, así como la aplicación de Normas Complementarias Particulares, como la no aplicación de los Acuerdos de Incremento a la Vivienda de Interés Social. Sin embargo, el Programa Parcial no cuenta con un diagnóstico respecto al tema del presente apartado, por lo que se toma en cuenta el que realiza el Programa de Desarrollo de la ahora Alcaldía Álvaro Obregón.

El PDDU-AO identifica como principal reto la presencia de los Asentamientos Humanos Irregulares dentro de la Alcaldía, principalmente en la zona de barrancas y el Suelo de Conservación, por lo que en su Imagen Objetivo propone la oferta de vivienda media, popular y de interés social dentro del área urbana consolidada por tener mejores condiciones en su infraestructura, accesibilidad y por ofrecer servicios que mejoran la calidad de vida de las personas. Es por lo anterior que dentro de sus estrategias prevé la construcción de vivienda en zonas accesibles y con la infraestructura suficiente y de servicios que puedan alojar el crecimiento de la población; también propone el conservar a la población residente y la función habitacional de las colonias, así como impulsar el reciclamiento de vivienda al promover densidades medias y altas en colonias con la capacidad urbana suficiente para satisfacer la demanda de servicios que implican las zonas residenciales. Por último, menciona la importancia de fomentar programas de mejoramiento de viviendas, particularmente en zonas populares y en la vivienda de interés social.

En este sentido el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista 48 en la Colonia San Ángel, pretende proveer a la zona que integra el PPDU-San Ángel de los servicios de atención médica necesarios para cumplir con lo establecido por el Programa y brindar las condiciones idóneas para el crecimiento de la población al dotar de un nuevo equipamiento de salud en la zona. Cabe señalar que, aunque al predio le corresponde una zonificación de uso Habitacional unifamiliar o plurifamiliar y/o comercio de acuerdo con lo dispuesto por el PPDU-San Ángel de 1993, actualmente el inmueble no contiene vivienda alguna por ser de uso comercial como se indica en la Manifestación de Construcción Folio AOB-4016 del predio, por lo que el proyecto no desplazará personas que residan actualmente dentro del predio objeto de la presente Iniciativa.

Adicional a esto, en la Fracción VI del presente apartado, se presenta la tendencia del decrecimiento de la vivienda dentro del PPDU-San Ángel ya que en 10 años (del 2010 al 2020) el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) ha reportado un 7.54% menos viviendas particulares habitadas dentro de la zona de estudio, lo que significan 99 viviendas menos entre ambos años. Pese a que el decrecimiento es mínimo, considerando la oferta de vivienda total dentro del área del Programa Parcial, esto demuestra la tendencia de la zona respecto a la demanda de actividades diferentes a la del uso habitacional. De hecho, este es un fenómeno previsto en el Programa Delegacional, ya que la Colonia San Ángel ha sido identificada como una de las colonias provistas con una estructura urbana suficiente y que presenta una ligera

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

disminución de la vivienda por la sustitución de usos complementarios a esta, como lo pretende ser el del proyecto de la Clínica Amerimed Altavista el cual propone un uso de equipamiento para brindar servicios especializados de atención médica a toda la población alrededor del proyecto, incluyendo aquellos afiliados a alguna institución pública.

Cabe señalar que dentro de la zona la sustitución de vivienda está siendo compensada por la creación de complejos residenciales de vivienda plurifamiliar, en vialidades como la Avenida Revolución, la Avenida Insurgentes Sur y sobre el Anillo Periférico, como se muestra en la Fracción VI. De hecho, de acuerdo con la nota de la revista Real Estate Market titulada “*Colonias de la CDMX que serán tendencia para comprar vivienda*”, dentro de la Alcaldía Álvaro Obregón las colonias que serán tendencia para comprar vivienda pertenecen a la zona de Santa Fe y San Ángel, ya que cuentan con una amplia oferta de vivienda nueva y usada (Santiago, 2022). Lo anterior se complementa con los datos levantados de la plataforma de Inmuebles 24 sobre la oferta de vivienda dentro del PPDU-San Ángel donde se observa que la mayoría de la oferta de vivienda corresponde a la vivienda unifamiliar dentro de la zona sujeta a conservación patrimonial con propiedades valuadas en más de 13 millones de pesos y con superficies mayores a los 150 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, aunque el Programa de Desarrollo de la Alcaldía Álvaro Obregón promueva la densificación de las zonas habitacionales con una estructura urbana consolidada como la que presentan las colonias que conforman el PPDU-San Ángel, varios de los predios dentro del Programa están sujetos a conservación patrimonial. Esto ha generado casos como los que registra el artículo del periódico Universal titulado “*Corrupción inmobiliaria afecta el patrimonio de San Ángel*” en donde se presentan desarrollos, algunos destinados a la creación de vivienda plurifamiliar, que se ven restringidos por la normativa dictada por el INAH respecto a la altura, volumetría y la integración de los proyectos con la imagen urbana del entorno (Díaz, 2019).

Respecto al carácter patrimonial, de acuerdo con CUZUS Folio 72182 anexo al presente documento, menciona que el predio se encuentra dentro de la Zona Histórica y Patrimonial del PPDU-San Ángel, por lo que, de realizarse cualquier intervención, deberá contar con opinión técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y con el visto bueno por parte del INBAL. En el caso particular del proyecto, parte de la construcción ya está realizada puesto que se aprovechará el inmueble de 3 niveles sobre y bajo nivel medio de banquetta, por lo anterior parte de la solicitud de cambio de uso de suelo busca aumentar un nivel más snmb, por lo que de aprobarse la presente solicitud se buscará la opinión del INBAL.

En conclusión, el proyecto de la presente Iniciativa de Decreto que pretende la modificación al PPDU-San Ángel no afectará la dinámica de la vivienda presente en el polígono del Programa, al no sustituir el uso habitacional. Además, el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista pretende sumar a las dinámicas actuales de la estructura urbana al proveer de un equipamiento destinado a la prestación de servicios médicos que puedan mejorar las condiciones de vida de la población alrededor del hospital y satisfacer las necesidades de las personas que residen en las viviendas dentro del PPDU-San Ángel.

### V.III Factor ambiental

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac tiene el objetivo de impulsar usos y destinos encaminados a la conservación y preservación de

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

la zona histórica y patrimonial de San Ángel y de sus áreas arboladas, así como la generación de servicios básicos. Sin embargo, no cuenta con un diagnóstico o estrategias desarrolladas, por lo que se tomará en cuenta lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón para entender el contexto y problemáticas identificadas en la demarcación que no se refleja en los instrumentos de planeación actualmente aplicables.

En el apartado de diagnóstico, el PDDU-AO marca como principal problema el deterioro de las barrancas, causado por el impacto urbano y los asentamientos humanos irregulares. Además, señala a la contaminación atmosférica proveniente de fuentes móviles, la contaminación del agua generada por las descargas de aguas residuales y desechos sólidos en los cauces naturales y barrancas, y la contaminación por desechos sólidos que se manifiesta en la proliferación de tiraderos clandestinos a cielo abierto como grandes temas que acechan el bienestar ecológico la Alcaldía.

Ante esto, en la Imagen Objetivo se considera prioritaria la conservación y rescate de las áreas verdes, áreas de valor ambiental y suelo de conservación por su relevancia en el equilibrio ambiental de la demarcación. Por su parte, las Estrategias de Desarrollo Urbano se enfocan en revertir las tendencias de degradación ambiental, particularmente en las barrancas y suelo de conservación. Además, plantea la redensificación y reciclamiento de la zona nororiente de la Alcaldía para promover el uso eficiente de la infraestructura y servicios existentes, así como la atención al manejo integral de residuos sólidos, al tratamiento de aguas residuales y drenaje pluvial vial, entre otros.

Las afectaciones al medio ambiente se evidencian en las denuncias realizadas ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México (PAOT). Desde el año 2002, hasta el 2020; fecha de la última actualización de su base de datos, indica que el 74.43% de las denuncias se deben a cambios de uso de suelo no autorizados. Si bien el propósito de la presente iniciativa es solicitar un cambio de uso de suelo, el mismo se llevará a cabo de forma legal. De manera que, la Clínica Amerimed Altavista 48 se compromete a cumplir con la normativa y llevar a cabo los procedimientos requeridos para el cambio de uso de suelo definidos por el Reglamento y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Respecto a las denuncias asociadas con emisiones sonoras y de acuerdo a los datos obtenidos, los reportes vinculados con este tema representan el 10.96% del total de los registrados por la PAOT; esto indica que en la demarcación, este es un motivo de incomodidad para los habitantes de la zona, por tal motivo de aprobarse la presente iniciativa, la Clínica Amerimed Altavista 48 se apegará a la norma NAD-005-AMBT-2013, que establece los límites permisibles de ruido durante diferentes horas del día, con la intención de evitar impactos negativos a las actividades y en los habitantes que se encuentran en su entorno.

Cabe destacar que el proyecto Clínica Amerimed Altavista 48 no se encuentra cerca de barrancas o áreas de valor ambiental, ubicándose a más de un kilómetro de las barrancas más cercanas, por lo que no tendrá impacto en estas zonas. En cuanto a las denuncias relacionadas con este aspecto, con base en el análisis del sistema de denuncias de la PAOT, se determinó que el 6.39% hace referencia al derribo o daño de especies arbóreas. De ser aprobadas las modificaciones que plantea la presente iniciativa, el desarrollo del proyecto no representaría afectación alguna a las áreas verdes o especies arbóreas cercanas; puesto que al tratarse de

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

un predio que ya alberga una construcción, lo que se plantea es llevar a cabo las remodelaciones aquí mencionadas para su óptimo funcionamiento, sin deteriorar o afectar áreas verdes como lo ha venido haciendo desde el inicio de su operación.

De las denuncias realizadas, la PAOT ha registrado que 2.74% de ellas son sobre el manejo inadecuado de los residuos sólidos dentro del polígono del PPDU-AO. Con el fin de no coadyuvar a la mala gestión de los residuos de todo tipo, la Clínica Amerimed Altavista 48 se apegará a los lineamientos para el manejo integral de residuos sólidos establecidos en la NACDMX-007-RNAT-2019 y NADF-024-AMBT-2013 para asegurar la óptima separación, clasificación, almacenamiento y traslado de los residuos generados en el inmueble, teniendo especial cuidado con los considerados peligrosos biológico-infecciosos.

Además, el proyecto contará con un sistema alternativo de captación de agua pluvial, el cual, de acuerdo con el portal *Inmobiliare*, ayuda a reducir la demanda de agua, puesto que permite aprovechar el agua de lluvia para sistemas no esenciales como la limpieza, excusados o para el riego de áreas verdes (Sánchez, 2022). Esto permite contar con un mejor aprovechamiento del recurso, complementando la dotación de agua para asegurar un servicio constante y de mayor eficiencia, que además coloque menos presión sobre la infraestructura de agua potable y alcantarillado.

En resumen, el proyecto no causará afectaciones negativas al medio ambiente del PPDU-San Ángel, ya que, al apegarse a las normas pertinentes en materia ambiental, evitará la creación de problemas en su entorno, particularmente en materia de uso de suelo, ruido, áreas verdes y residuos. Además, como solicita el cambio de uso de suelo para permitir Equipamiento destinado a Servicios Especializados de Salud, propone actividades que no generan emisiones atmosféricas o sonoras significativas que puedan afectar a la población circundante; al contrario, brindaría beneficios al dotar a la zona de servicios médicos, lo que ayudaría a reducir el número de desplazamientos realizados fuera del polígono para acceder a este tipo de equipamientos.

#### V.IV Factor social

El Programa Parcial de las Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac no considera diagnóstico alguno en el tema social, por lo que se vuelve a retomar el realizado por el instrumento de planeación adyacente, el PDDU de la Alcaldía Álvaro Obregón. De acuerdo con este instrumento dentro de la Alcaldía existe un fenómeno de expulsión de la población hacia la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México y hacia ciudades medias, hecho que se ha ido revirtiendo gracias a la aplicación de políticas de redensificación, al impulso de desarrollos inmobiliarios, así como a la rehabilitación de zonas de valor histórico. Adicionalmente, la población se conforma principalmente por grupos en edad adulta y de adultos mayores; esto implica un aumento en la demanda de empleo, de mejores condiciones de movilidad y de una mayor oferta de equipamientos de salud, como el que propone la presente Iniciativa.

Este fenómeno se confirma en la Fracción VI del presente apartado donde se observa una disminución de la población del 8.47%, de acuerdo con la comparación de los dos últimos Censos de INEGI. Adicionalmente los dos grupos de edad con mayor presencia dentro del PPDU-San Ángel son el de adultos jóvenes, con el 27.48% del total de la población; y los

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

adultos mayores de 60 años quienes lo integran 1,738 personas que representan el 27.4% del total de los habitantes de la zona de estudio. Esto refuerza no solo la necesidad imperante dentro del polígono del Programa Parcial respecto a la oferta de oportunidades laborales, sino también de servicios de atención médica para el tratamiento paliativo de la población adulta mayor que aumenta cada día más.

Siguiendo con lo señalado por el Programa de Desarrollo de la Alcaldía Álvaro Obregón, dentro de su Imagen Objetivo en el apartado de Equidad, retoma la necesidad de que la demarcación ofrezca condiciones de vida dignas y seguras, fortaleciendo no solo la movilidad interna sino también el acceso a oportunidades y la atención de las necesidades básicas, como el de la salud. Además, para cumplir lo antes mencionado, dentro de las Estrategias se pretende aumentar los niveles de servicio para disminuir los tiempos de traslado y priorizar la ampliación y mantenimiento del equipamiento y los servicios urbanos, sobre todo en las áreas urbanas consolidadas como la que integra el polígono del PPDU-San Ángel.

Es por lo anterior que el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista 48 pretende la inserción de un nuevo equipamiento de salud dentro de la zona que integra el Programa Parcial para ofrecer no solo mejores servicios de atención médica, sino también mayores oportunidades de empleo y desarrollo a las personas alrededor del proyecto, sumándose a las dinámicas urbanas de la zona, haciendo cumplir con lo señalado por el PDDU-AO respecto al aumento de los servicios y de equipamientos que mejoren la calidad de vida de la población. Esto último se evidencia en la Fracción VI del presente apartado, el cual muestra que dentro de la Colonia San Ángel, donde se ubica el proyecto, existe una clara dinámica urbana enfocada en la prestación de servicios públicos y privados para sostener las necesidades de la población que habita alrededor de la zona. Además, la mayoría de las manzanas que integran el PPDU-San Ángel reportan un Muy Alto Índice de Desarrollo Urbano, de acuerdo con el Consejo de Evaluación de la Ciudad de México (EVALÚA CDMX), fenómeno atribuido a la gran dotación de infraestructura, servicios y equipamientos que ofrece el entorno urbano inmediato y al que se pretende sumar el proyecto objeto de la presente Iniciativa.

Es importante recalcar que de aprobarse el cambio de uso de suelo del predio objeto del presente documento, el nuevo equipamiento de salud que se construirá beneficiará no sólo al 45.43% de la población afiliada a servicios de salud privada dentro del PPDU-San Ángel, sino también a la población restante del polígono afiliada a alguna de las instituciones del sector público, llámense IMSS, ISSSTE o Pemex, como ha registrado la Ensanut en 2020 reportando que un cerca de un cuarto de la población derechohabiente del sector público recurre al sector privado para atender sus necesidades de salud (Pérez, 2023). Esto se debe a que un porcentaje de las personas que cuentan con seguridad social tienen la libertad de acudir a instituciones de salud privadas para hacer válida su póliza de seguro, lo que al mismo tiempo libera la saturación de la demanda del sistema público y ofrece servicios de mejor calidad y de atención a la población (Seldner, 2021).

En conclusión, el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista 48 pretende ofrecer servicios de atención médica de segundo nivel de atención, de acuerdo a lo señalado por el Reglamento de la Ley General de Salud en Materia de Prestación de Servicios de Atención Médica, ya que el proyecto cumple con la definición del Reglamento respecto a los servicios de salud que puede

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

ofrecer un hospital general con esas características. Es por lo anterior que, de aprobarse la presente Iniciativa de Decreto, se dotaría a la población del PPDU-San Ángel de un equipamiento de salud de alta calidad que sumaría al desarrollo de la zona y a la calidad de vida de los diferentes grupos de población. De igual forma, el proyecto ayudaría a subsanar la falta de cobertura en equipamientos de salud que ofrece el sector público, logrando beneficiar a la población en un radio de 60 kilómetros, de acuerdo con los rangos de alcance señaladas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

#### V.V Infraestructura urbana

Como en el PPDU-San Ángel no se desarrolla un diagnóstico, imagen objetivo o estrategias generales, en este apartado se tomará en cuenta el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón para complementar el análisis de la zona.

En el diagnóstico, el PDDU-AO señala que la falta de movilidad de norte a sur, originada por las características topográficas de la Alcaldía, constituye uno de sus principales problemas, dejando al Anillo Periférico como la única integración al resto de la Ciudad. Además, como cuenta con grandes zonas habitacionales en su territorio, genera una gran cantidad de desplazamientos hacia otras partes de la Ciudad con mayores servicios y fuentes de empleo que, aunado al creciente número de automóviles que rebasan la capacidad de la infraestructura vial, acentúan los conflictos viales y los tiempos de los viajes realizados.

Con respecto a los servicios, la dotación de agua potable es complicada por la existencia de asentamientos en lugares inadecuados, la baja presión y la falta de mantenimiento de las válvulas, lo que genera un servicio intermitente con un alto índice de fugas. Para el drenaje, la proliferación de asentamientos humanos irregulares dificulta la dotación del servicio, aumentando las descargas de aguas residuales en barrancas y cuerpos de agua. Por otro lado, la falta o irregularidad en el servicio de electricidad se debe a la irregularidad en la tenencia de la tierra, y se cuenta con un déficit de espacios de recreación y deporte, como parques o jardines.

Por lo tanto, la Imagen Objetivo del Programa aborda la necesidad de fortalecer y mejorar las opciones de movilidad tanto al interior de la demarcación como hacia el resto de la Ciudad y de consolidar la estructura urbana en función de su capacidad y eficiencia para proveer a la población de los recursos, servicio y equipamientos necesarios. Por ende, entre las Estrategias se encuentra el aumentar la accesibilidad y niveles de servicio en la Alcaldía para disminuir tiempos de traslado y niveles de contaminación atmosférica, así como establecer acciones para el mantenimiento, mejoramiento y ampliación de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, particularmente en las áreas consolidadas de Álvaro Obregón.

Derivado del análisis realizado en la Fracción VI, se debe destacar que el predio de la Clínica Amerimed Altavista 48 cuenta con óptimas condiciones de accesibilidad, ya que se ubica cerca de vialidades primarias como Avenida Insurgentes Sur y Avenida Revolución, que facilitan la movilidad desde el polígono PPDU-San Ángel hacia el resto de la Ciudad. Además, se encuentra próximo a diferentes medios de transporte público, como el RTP y Metrobús, por lo que los usuarios del proyecto no estarán limitados al uso del transporte privado para acceder a este. También cuenta con acceso a estacionamientos públicos e infraestructura ciclista,



## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

además de encontrarse en una zona con una traza urbana predominantemente reticular, lo que aumenta el nivel de conectividad con las vialidades que lo rodean. Junto con el análisis espacial que se realizó en el la fracción VI y sumando a los elementos previamente mencionados, se puede decir que la zona cuenta con diferentes alternativas de movilidad y que, además, por la morfología de la zona, el predio está rodeado por vialidades que cuentan con buen nivel de conectividad, esto se traduce en que el desarrollo del proyecto no va a contribuir en la saturación de vialidades

Asimismo, el proyecto se ubica cerca de dos de los corredores urbanos más importantes de la demarcación, siendo estos la Avenida Revolución y la Avenida Insurgentes Sur, establecidos como tal en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, los cuales concentran diversos usos de suelo. Es decir, el proyecto no alteraría las dinámicas existentes en la zona; al contrario, complementaría los usos existentes en su entorno, además de aumentar la dotación de equipamientos de salud, cumpliendo con uno de los objetivos del Programa Delegacional.

Por otro lado, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, todas las viviendas en el polígono cuentan con dotación de agua potable, drenaje y electricidad, por lo que el área no cuenta con déficits en infraestructura de este tipo. Además, al complementar este dato con la Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental, se encontró que la mayoría de los habitantes de 18 años y más se encuentran satisfechos con el servicio de electricidad, agua potable y drenaje y alcantarillado, estando insatisfechos con el servicio de los espacios públicos como parques y jardines y calles y avenidas. Esto indica que no se cuentan con problemas mayores en cuanto a la dotación de los servicios urbanos básicos, aunque su calidad puede mejorar en algunas áreas.

Ante esto, de acuerdo con el portal *La Política Online*, el gobierno de Álvaro Obregón ha invertido un total de 340 millones de pesos en la dotación de servicios públicos desde los primeros 18 meses de la administración (LPO, 2023). Este monto se ha destinado a la atención de las demandas vecinales, entre las cuales se encuentra el alumbrado público, agua potable, atención a fugas, rehabilitación de la red secundaria de agua, sustitución de la red secundaria de drenaje y reparación de baches.

En conclusión, el proyecto Clínica Amerimed Altavista 48 se encuentra en una parte de la Alcaldía que cuenta con óptimas condiciones de accesibilidad, creadas a partir de su cercanía con vías primarias, múltiples alternativas de transporte público e infraestructura que apoya la movilidad no motorizada. Además, presenta una cobertura totalitaria de dotación de servicios públicos como agua potable, drenaje y electricidad, y aunque no todos los habitantes se encuentran satisfechos con la calidad de los servicios ofrecidos, el gobierno de la demarcación ha emprendido acciones para su mejoramiento. Es decir, el proyecto permite aprovechar la infraestructura y servicios públicos existentes en el polígono, además de apoyar la oferta de equipamientos en la Alcaldía, lo que reduce la necesidad de realizar viajes fuera de esta para acceder a servicios especializados de salud.



#### V.VI Factor de riesgo

Dado que el PDDU- San Ángel no cuenta con un análisis de riesgos, será retomado lo expresado en el PDDU-AO, el cual clasifica para su definición y análisis a los riesgos en: geológicos, hidrometeorológicos, químicos, sanitarios y socio-organizativos.

Para el caso de los riesgos de origen geológico reconoce las fallas, el riesgo por inestabilidad de taludes y barrancas; así como las zonas minadas. En cuanto a los riesgos de origen hidrometeorológico, el PDDU-AO hace referencia a inundaciones, encharcamientos, lluvias torrenciales, trombas, granizadas, temperaturas extremas, tormentas eléctricas e inversiones térmicas. El apartado correspondiente a riesgos químicos-tecnológicos reconoce que son generados por sustancias peligrosas que pueden llegar a ocasionar explosiones e incendios, mencionando que en la Alcaldía se encuentran diversas industrias consideradas de alto riesgo. Por último, en el caso de los fenómenos de origen socio organizativo, indica que las principales aglomeraciones de población se congregan en equipamientos regionales y de cobertura local, además de corredores y nodos donde se reúnen las actividades económicas.

Por su parte, la Imagen Objetivo del Programa aborda la aplicación rigurosa de la normatividad relativa a la instalación de elementos de riesgo, como estaciones de servicio de gas y gasolinas, así como la instrumentación de medidas preventivas y de mitigación que permitan enfrentar los riesgos de origen geológico, hidrometeorológico, físico químico o socio organizativo. De igual manera, dentro de las Estrategias de Desarrollo Urbano destaca la necesidad de realizar programas preventivos y reforzar la respuesta hacia la población en casos de emergencia y de elaborar normas técnicas complementarias en materia de protección civil, entre otros.

Retomando la Fracción VI, de acuerdo con el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, el proyecto se ubica en una zona con un peligro bajo por inestabilidad de laderas; además, no existen fallas, fracturas, barrancas o minas cercanas, por lo que el factor geológico no representa un problema para el desarrollo de la Clínica Amerimed Altavista 48. Tampoco se encuentra sujeto a cualquier nivel de peligro por inundación fluvial, además de encontrarse en una zona de muy bajo riesgo ante lluvias torrenciales. En cuanto a los riesgos químico tecnológicos, el área cercana al proyecto no presenta riesgo por incendios forestales y para aquellos de origen socio organizativo se tiene un riesgo medio ante concentraciones masivas de población.

De igual forma, se llevó a cabo un análisis del Registro Único de Estaciones de Emergencia (REUSE), destacando que el área inmediata al predio cuenta con un registro de lluvia torrencial, así como algunos establecimientos con peligro de fugas de gas o incendios. Además, se encontraron múltiples registros de accidentes terrestres sobre la Avenida Revolución, la cual se encuentra próxima al proyecto.

Tomando en cuenta lo anterior, el proyecto cumplirá con lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, lo que permitirá garantizar la integridad de las instalaciones y tomar acciones preventivas ante cualquier riesgo. Asimismo, de aprobarse los cambios expresados en la presente iniciativa, la Clínica Amerimed Altavista 48 se compromete a contar con un Programa Interno de Protección Civil acreditado por la Secretaría Integral de Riesgos y Protección Civil para garantizar que las instalaciones sean óptimas al interior y exterior del predio y asegurar la seguridad de quien haga uso del inmueble. Esto se

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

llevará a cabo en cumplimiento con lo estipulado en la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 05 de junio de 2019 con última reforma el 28 de Abril de 2023, donde en el Artículo 59 establece que “*Los Programas Internos se elaborarán de acuerdo con los Términos de Referencia a las Normas Técnicas y a las Normas Oficiales Mexicanas que se expidan sobre la materia.*” Esto iría acorde con lo planteado en las estrategias planteadas por el PDDU-AO, ya que una de ellas es establecer convenios de coordinación en materia de protección civil a fin de realizar programas preventivos y reforzar la respuesta hacia los habitantes en caso de emergencia.

En resumen, el proyecto se ubica en una parte de la Alcaldía Álvaro Obregón con una baja exposición a riesgos de origen geológico, hidrometeorológico y químico tecnológico, y media para los riesgos socio organizativos. Es decir, no existen amenazas latentes significativas para la Clínica Amerimed Altavista 48. Aun así, se tomarán las medidas preventivas necesarias y se cumplirá con lo establecido en la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México para garantizar la seguridad y bienestar de todos los usuarios del inmueble.

## **VI Datos que motivan la Iniciativa de Decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;**

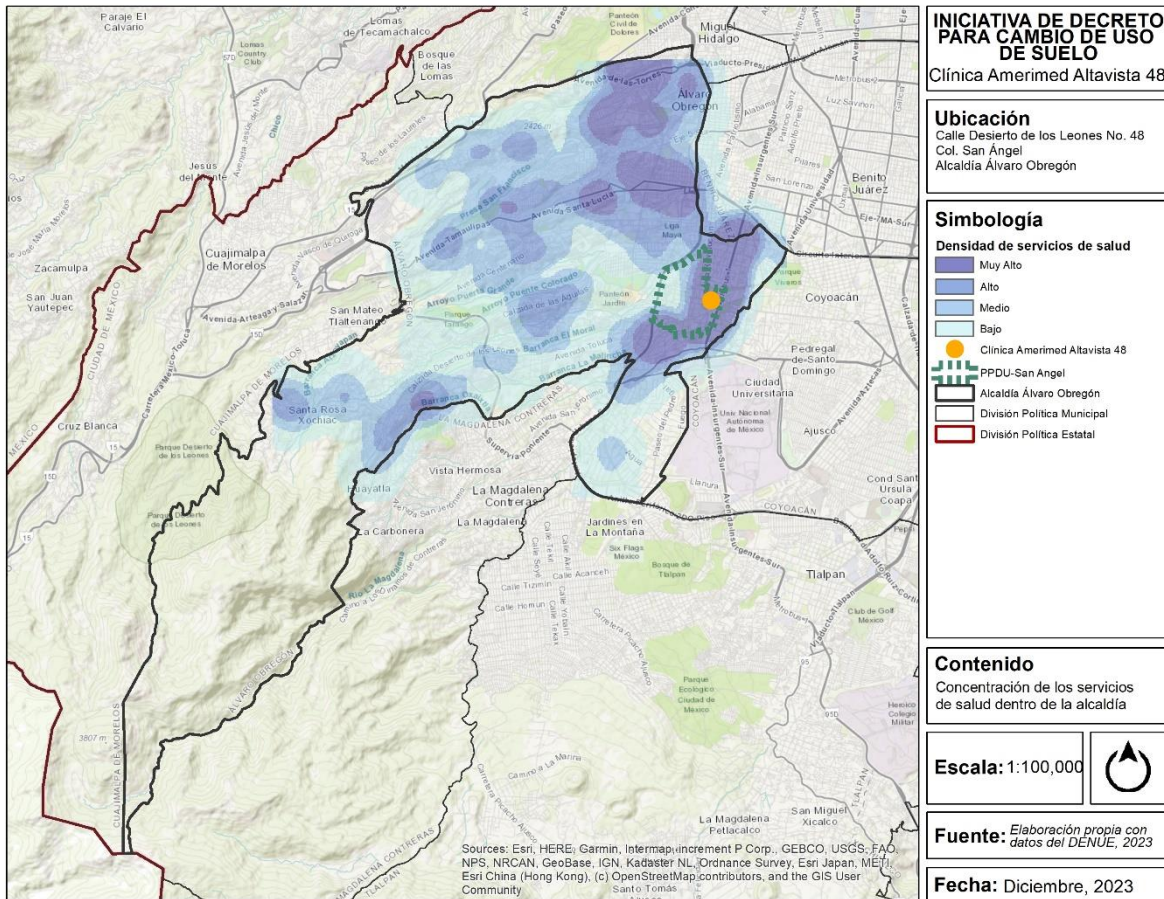
---

### **VI.I Factor Económico**

Para el análisis de los servicios del sector salud que motivan la presente iniciativa se utiliza la clasificación del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), el cual contempla los servicios de salud y de asistencia social que suman un total de 1,347 unidades para la Alcaldía Álvaro Obregón. Sin embargo, para el caso del presente documento solo se tomaron en cuenta aquellos establecimientos que corresponden al tipo de servicios médicos que pretende ofrecer el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista 48, siendo estos los consultorios médicos, los laboratorios y la prestación de los servicios que pueden ofrecer los hospitales generales, por mencionar algunos. A partir de esta clasificación se encontraron 472 establecimientos dentro de la Alcaldía Álvaro Obregón.

En la Imagen VI-1 se observa que estas unidades se concentran al oriente de la Alcaldía, en las Colonias Las Américas, Molino del Rosal y sobre la Av. Insurgentes Sur donde se ubica el proyecto. Es así como la Clínica pretende aprovechar las ventajas de aglomeración que ofrece la concentración de servicios de salud en la zona, al mismo tiempo que pretende reforzar la oferta de este tipo de servicios dentro del PDDU-San Ángel. Cabe señalar que, el equipamiento que propone la presente Iniciativa, será la única unidad de salud en su tipo al no haber en la zona otro equipamiento de segundo nivel de atención, como se observa más adelante.

Imagen VI-1 Densidad de servicios de salud dentro de la Alcaldía Álvaro Obregón

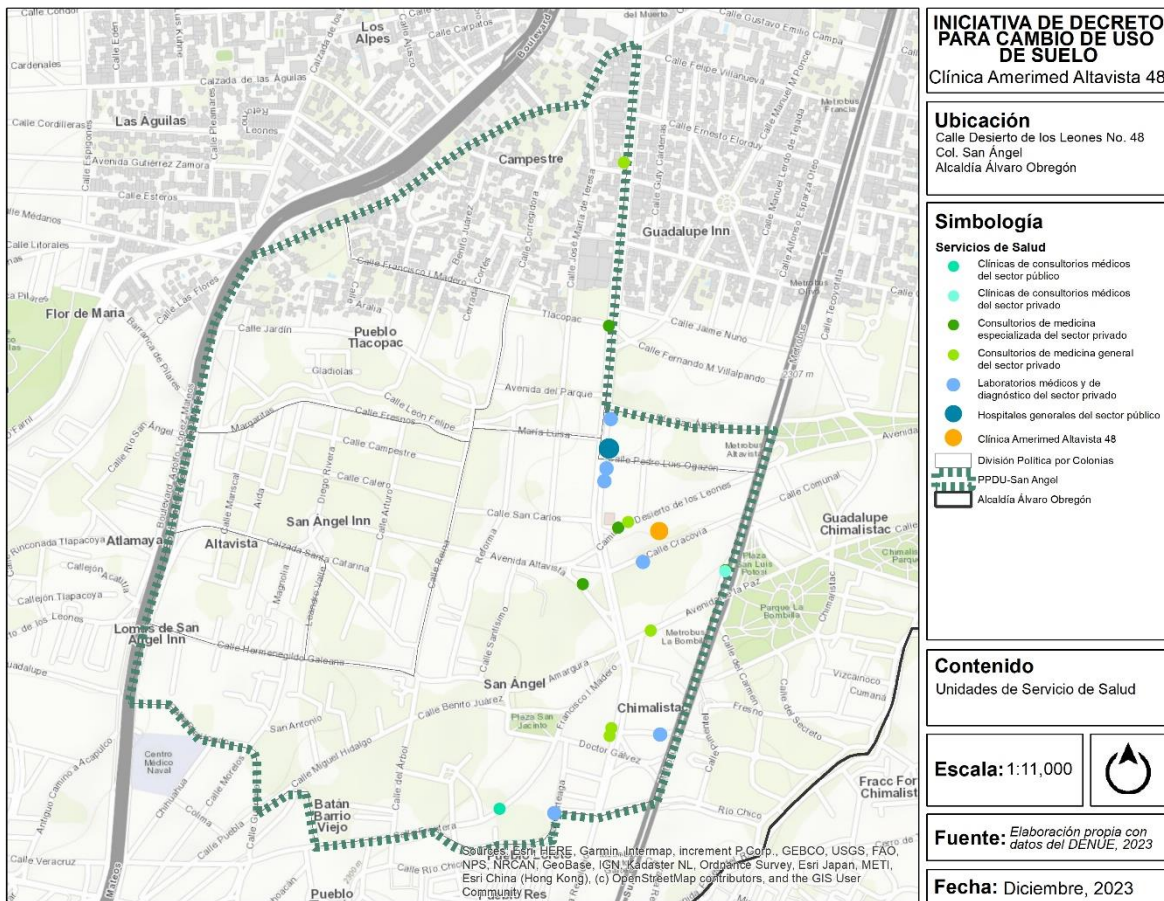


Fuente: Elaboración propia con datos de Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2023

En la Imagen VI-2 se puede visualizar de manera más detallada los servicios de salud que se ofrecen dentro del PPDU-San Ángel, los cuales suman un total de 20 unidades de las 472 registradas en toda la Alcaldía, lo que significa que dentro de la zona de estudio se concentra el 4.23% del total de establecimientos dedicados a la prestación de servicios médicos registradas por el DENUE. En cuanto a la ubicación de estas unidades, de acuerdo con la misma imagen, estas se ubican en su gran mayoría en la Colonia San Ángel y sobre la Avenida Revolución.



Imagen VI-2 Servicios de salud dentro del PPDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos del Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2023

Respecto al tipo de servicios de salud, en la Gráfica VI-1 Tipo de servicios de salud dentro del PPDU-San Ángel Gráfica VI-1 se agrupan las 20 unidades registradas por el DENU por su nivel de atención y si pertenecen al sector público o privado. De manera general el 90% de las unidades, es decir, 18 establecimientos corresponden a la prestación de servicios médicos del sector privado, mientras que solo 2 unidades (el 10% restante) pertenecen al sector público. La aglomeración de estas unidades en la zona oriente del polígono nos habla de una necesidad de proximidad a los servicios de salud por parte de la población, en una zona donde predomina el uso habitacional, misma que requiere de otros usos para sostener la demanda de servicios de sus habitantes, como lo es el servicio especializado de atención médica que pretende ofrecer el proyecto.

Siguiendo con las unidades dentro del PPDU-San Ángel, a continuación, se enuncian los tipos de servicios prestados dentro de la zona y su respectivo valor en porcentaje.

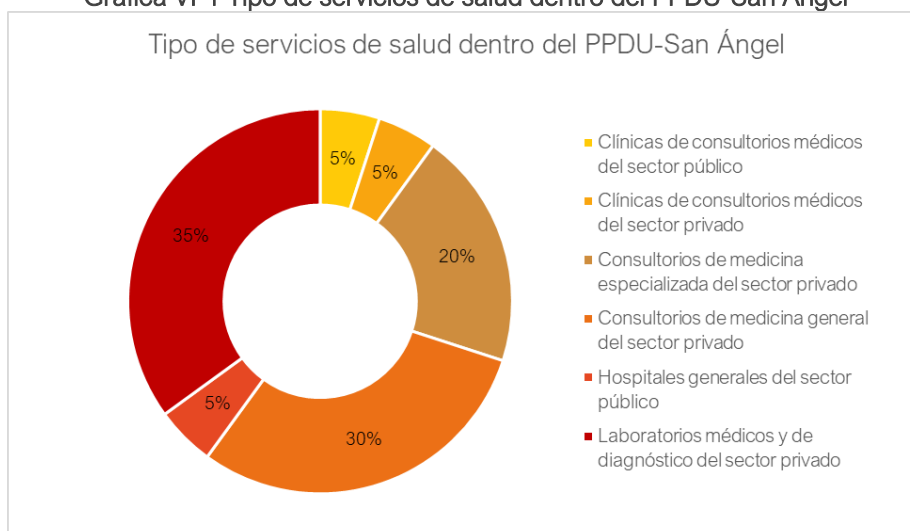
En primer lugar, se encuentran los laboratorios médicos y de diagnóstico del sector privado con el 35%; le siguen los consultorios de medicina general del sector privado con un total de 6 establecimientos que representan el 30% del total dentro de la zona; en tercer lugar, con el 20% se encuentran los consultorios de medicina especializada, también del sector privado. Por último, los rubros que solo cuentan con 1 establecimiento, representando el 5% cada uno, son el de clínicas de consultorios médicos del sector privado, la clínica de consultorios médicos y

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

el de hospital general, siendo los dos últimos los únicos que pertenecen al sector público. Cabe señalar que, pese a que el DENUÉ únicamente considera un establecimiento dentro del rubro de hospitales generales en la zona, este establecimiento está destinado como oficinas del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) para la recepción de quejas, denuncias o peticiones ciudadanas respecto a los centros a cargo de la institución, por lo que en realidad el inmueble no presta los servicios que se asocian con un hospital de segundo o tercer nivel de atención.

Gráfica VI-1 Tipo de servicios de salud dentro del PDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos del Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2023

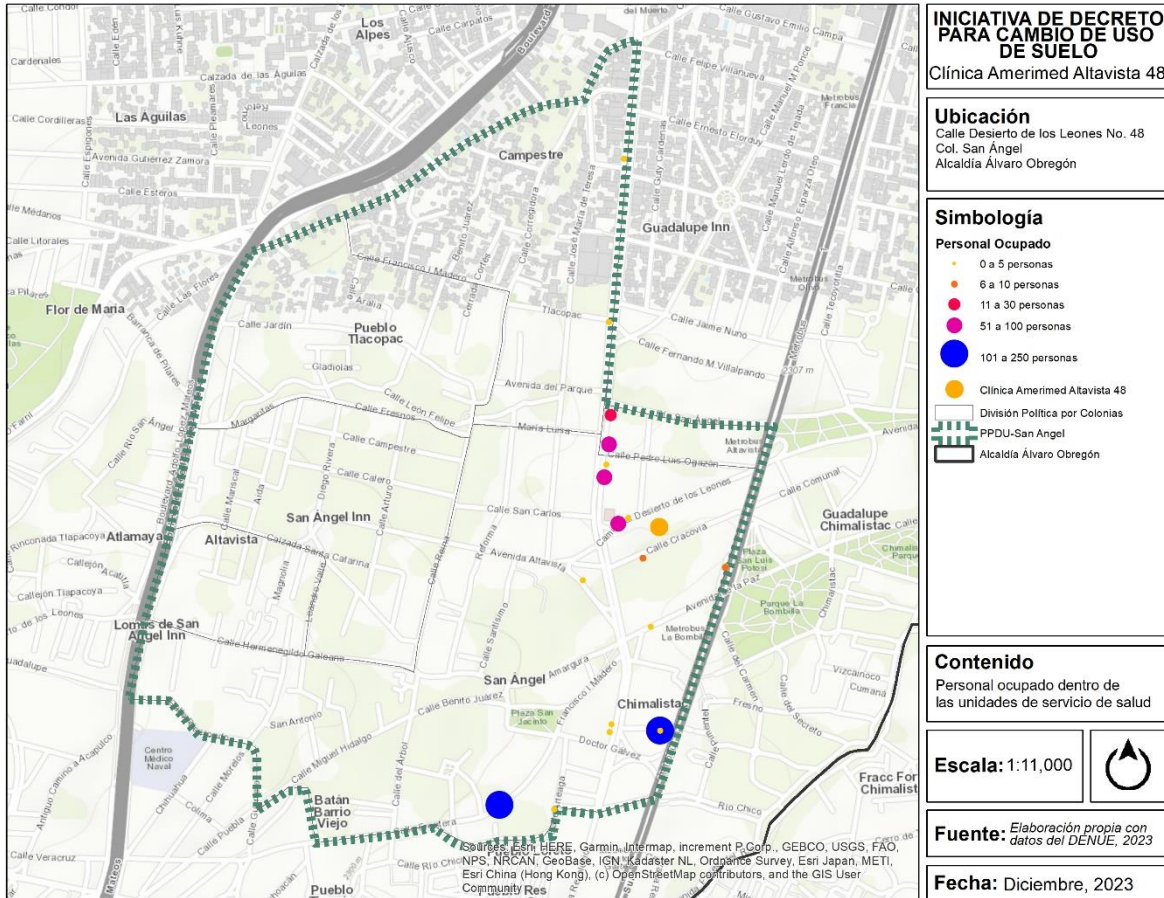
El proyecto de la presente iniciativa contempla la prestación de servicios de urgencias para pacientes de atención prioritaria, camas de hospitalización, consultorios médicos, laboratorios, así como la atención de lesiones o enfermedades que requieran de intervención quirúrgica. Por lo anterior, el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista, se uniría a los inmuebles pertenecientes al sector privado de acuerdo con lo que señala la Ley General de Salud en su artículo 38, donde se clasifica el tipo de prestadores que pueden ofrecer los servicios de atención médica. Respecto al nivel de atención, el proyecto corresponde a la definición de hospital general por el tipo de servicios antes enunciados y como lo señala el Reglamento de la Ley General de Salud en Materia de Prestación de Servicios de Atención Médica a partir de su artículo 69. Esto último significa que el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista sería el único establecimiento dentro de la zona que preste los servicios de segundo nivel de atención que puede ofrecer un hospital general, ya que, como se mencionó anteriormente, la unidad que contempla el DENUÉ bajo este rubro no es un hospital, sino un edificio de oficinas a cargo del IMSS.

Otro punto que vale la pena mencionar respecto a los servicios de salud dentro del PDU-San Ángel, es el personal ocupado con el que cuentan cada una de las 20 unidades que registra el DENUÉ. En la Imagen VI-3 Personal ocupado de acuerdo al tipo de unidad de servicio de salud Imagen VI-3 se puede observar que la mayor oferta de empleo la tiene la única clínica del sector público y uno de los laboratorios médicos del sector privado, con más de 101 personas ocupadas en cada uno. Le siguen las oficinas del IMSS, un laboratorio privado y un consultorio

**Iniciativa de Decreto**  
**Clínica Amerimed Altavista 48**

de medicina especializada del sector privado con un rango de entre 51 a 100 personas empleadas en cada unidad. Dentro de la zona se encuentra solo un laboratorio médico que emplea de 11 a 30 personas. Las 14 unidades restantes registradas por el DENUE corresponden a clínicas, laboratorios médicos, consultorios de medicina especializada y general que emplean de 1 a 10 personas en sus establecimientos. Con respecto al proyecto de la Clínica Amerimed Altavista este proyecta emplear a profesionistas de la salud y personal en general para sostener las actividades contempladas dentro del hospital lo que generará oportunidades de crecimiento para la población flotante y residente alrededor del inmueble.

**Imagen VI-3 Personal ocupado de acuerdo al tipo de unidad de servicio de salud**



Fuente: Elaboración propia con datos del Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI, 2023

En resumen, el proyecto que promueve la presente Iniciativa de Decreto, pretende aumentar la oferta de los servicios de salud al insertar un hospital general capaz de prestar servicios de atención médica de segundo nivel, en un área en donde actualmente no existen unidades que igualen el del proyecto de la Clínica Amerimed Altavista, tanto en el sector público, como en el privado. Lo anterior significa que el proyecto podrá brindar mayores servicios de salud que promuevan una mejora en la calidad de vida de las personas que habitan alrededor del proyecto, incluyendo aquellas que integran el PPDU-San Ángel. Por último, de ser aprobada la presente Iniciativa, el proyecto pretende aportar a la reactivación económica de la Ciudad de México y la Alcaldía Álvaro Obregón mediante la inversión que implicará la construcción y

operación de la Clínica, así como a través de la generación de empleos necesarios para sostener el proyecto.

### VI.II. Factor Vivienda

Respecto al tema de vivienda, los datos obtenidos de los Censos de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) de los años 2010 y 2020, muestran que dentro del PPDU-San Ángel el número total de viviendas ha decrecido 99 unidades en el transcurso de 10 años, como se muestra en la Tabla VI-1. Lo mismo ocurre con el total de viviendas habitadas, las cuales pasaron de 2,326 en el año 2010 a 2,042 en el último año en que se realizó el censo, lo que significa una reducción del 7.54%. De acuerdo con el Programa de Desarrollo de la Alcaldía Álvaro Obregón, esto se debe a que la vivienda está siendo sustituida en colonias como San Ángel por otro tipo de usos, gracias a que estas zonas cuentan con una estructura urbana mucho más consolidada y que permiten el desarrollo de otro tipo de actividades como el que pretende el proyecto de la presente iniciativa.

Tabla VI-1 Comportamiento de la vivienda

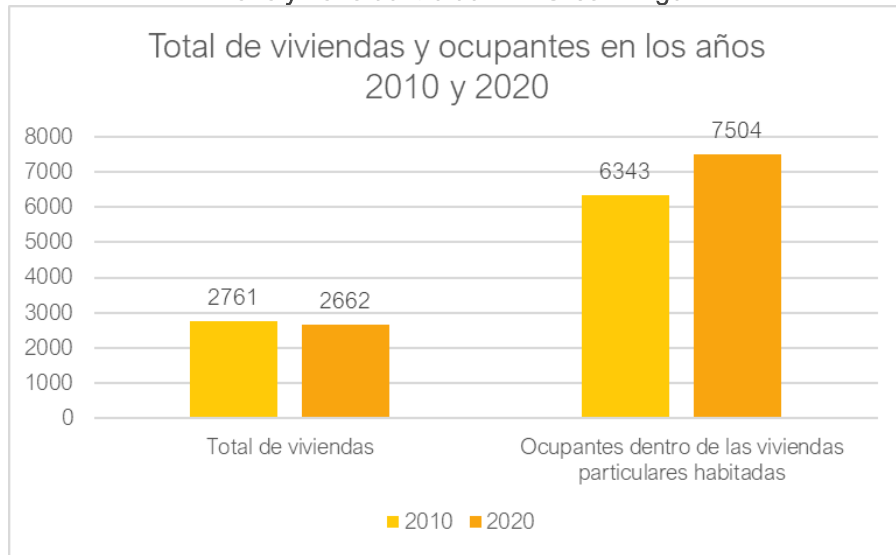
Vivienda dentro del PPDU-San Ángel			
Concepto	2010	2020	Variación
Total de viviendas	2761	2662	-99
Viviendas particulares habitadas	2326	2042	-284
% de viviendas particulares habitadas	84.24	76.71	-7.54

Fuente: Elaboración propia con datos del SCINC, INEGI, 2010 y 2020

A pesar del descenso en el número de viviendas dentro de las colonias que integran el PPDU-San Ángel, en la Gráfica VI-2 se puede observar un aumento en la población que reside en las zonas habitacionales dentro del polígono de estudio, ya que, de acuerdo con el INEGI, los ocupantes de las viviendas particulares censadas pasaron de 6,343 en 2010 a 7,504 en el año 2020, lo que representa un aumento de 1,161 personas residentes nuevas dentro de la zona. Esto último, como se verá más adelante, puede atribuirse a la creciente oferta de desarrollos residenciales, principalmente en la Colonia San Ángel, sobre la Av. Insurgentes Sur.



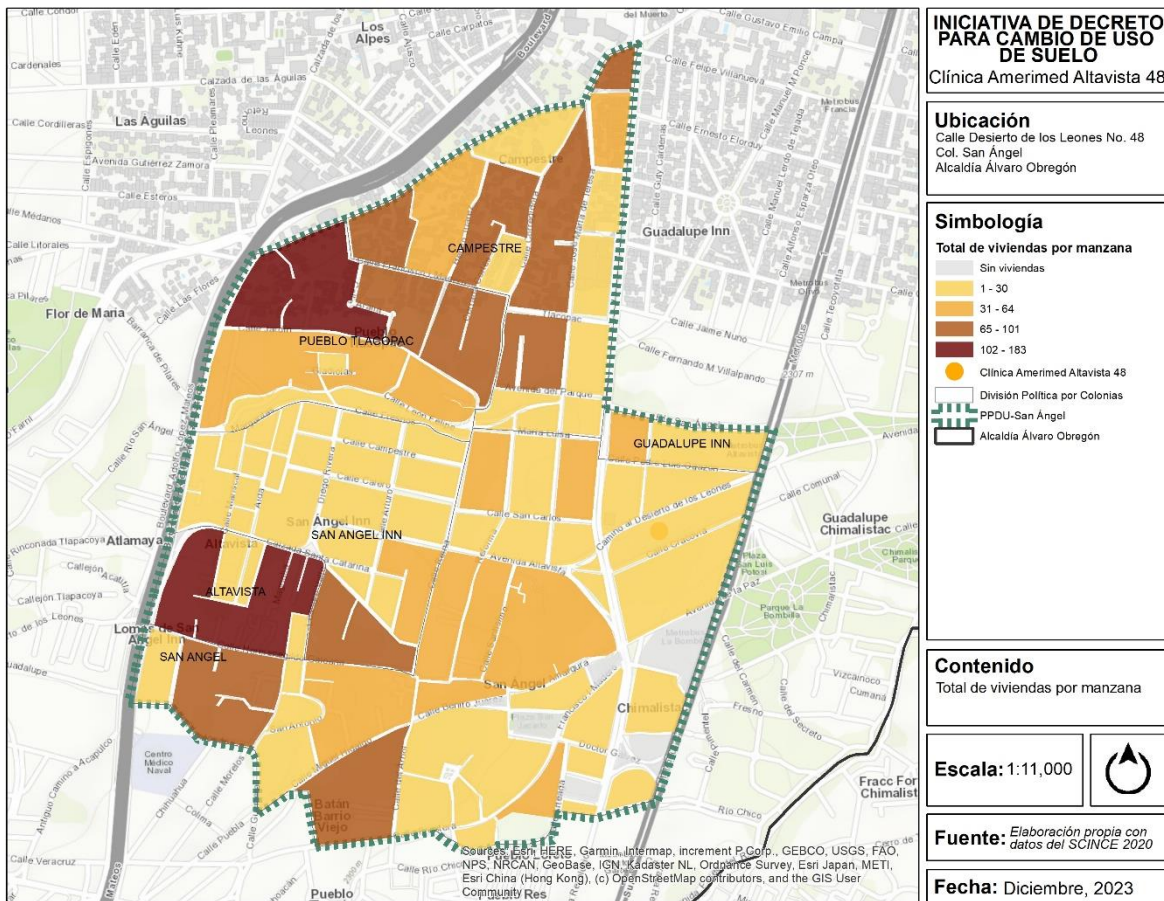
Gráfica VI-2 Comparación entre el total de viviendas y ocupantes en los años 2010 y 2020 dentro del PPDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINC, INEGI, 2010 y 2020

Respecto a la distribución territorial de las viviendas dentro del polígono del Programa Parcial, en la Imagen VI-4 se puede observar que la mayor concentración de vivienda se encuentra al poniente del PPDU-San Ángel, en la Colonia Altavista y la Colonia Pueblo Tlacopac, ya que ambas contienen manzanas con 102 a 183 viviendas, la mayoría vivienda unifamiliar, aunque también hay desarrollos residenciales sobre el Anillo Periférico. En contraste, la parte suroriente de la Colonia San Ángel presenta manzanas sin viviendas, ya que estas corresponden a conjuntos de usos mixtos, equipamientos o áreas verdes para el disfrute y aprovechamiento de la población cercana.

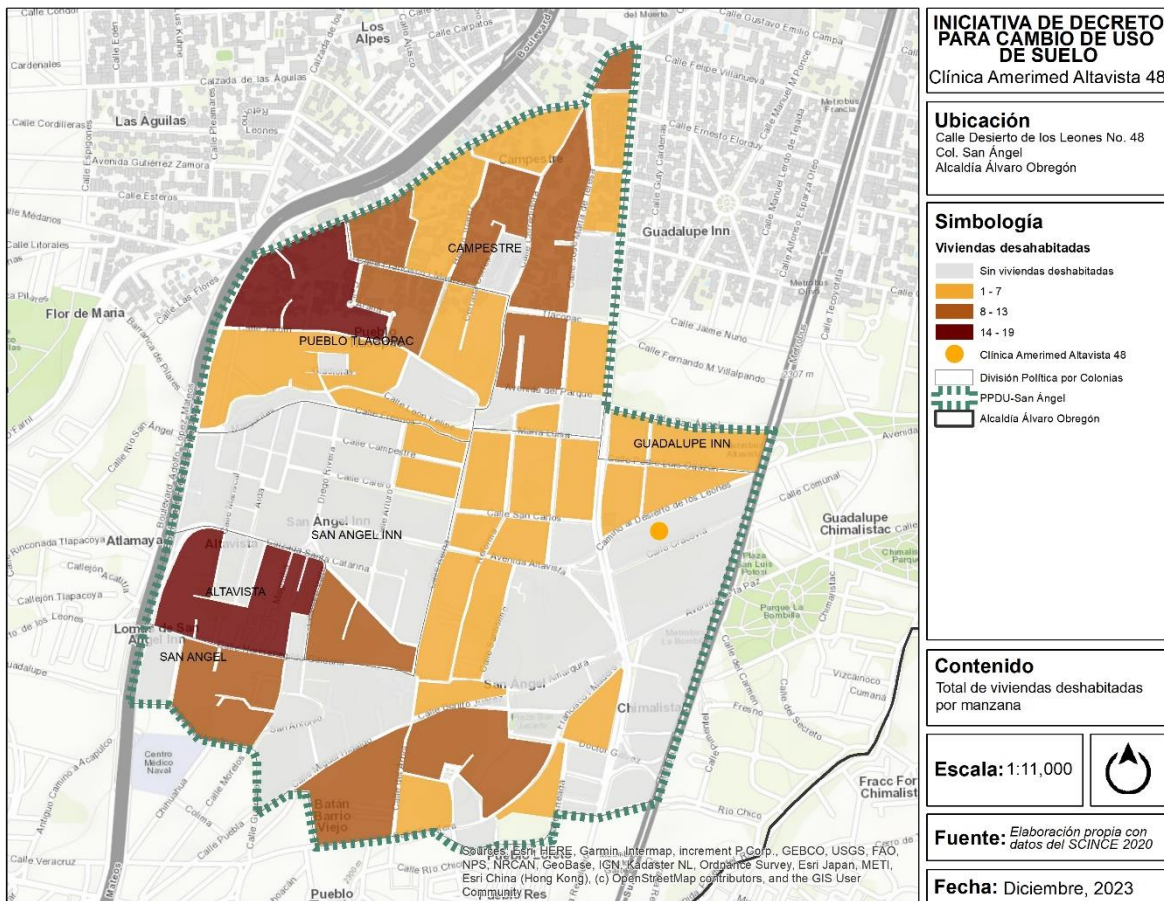
Imagen VI-4 Total de viviendas por manzana



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

En cuanto a las manzanas que albergan viviendas deshabitadas, en la Imagen VI-5 se puede observar nuevamente que, de acuerdo con el Censo de 2020, la mayor cantidad de vivienda desocupada se concentra en la Colonia Altavista y el Pueblo Tlacopac, sin embargo, este número tiende a ser mucho menor comparado con el total de viviendas por manzanas registradas por el INEGI, ya que el rango de viviendas deshabitadas dentro de estas colonias no supera las 19 unidades. Las colonias con mayor número de manzanas sin viviendas desocupadas, son la Colonia San Ángel y la Colonia San Ángel Inn, fenómeno asociado a la presencia de una mayor diversidad de usos diferentes al uso habitacional que impera en el polígono de estudio, lo que promueve la permanencia y atracción de población a estas zonas.

Imagen VI-5 Viviendas deshabitadas por manzana dentro del PPDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI. 2020

Uno de los fines que pueden tener las viviendas desocupadas dentro de los límites del polígono del PPDU-San Ángel, es la compraventa de inmuebles. De acuerdo con el “Reporte de Mercado de la Zona de San Ángel” realizado por Popiedasdes.com para el semestre julio-diciembre de 2019, estas viviendas se caracterizan por ser inmuebles de alto valor arquitectónico y por atractivos por su localización y accesibilidad a los centros de negocios de la Ciudad de México, las cuales llegan a tener un precio por metro cuadrado de \$57,318 pesos.

De acuerdo con la Tabla VI-2, la mayoría de los inmuebles en compra o venta se destinan a la vivienda unifamiliar, ya que muchas de estas son casas que se encuentran cerca o bajo el carácter de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. Solo existen algunos desarrollos residenciales destinados al uso plurifamiliar cerca de las vialidades principales como la Avenida Revolución, sobre el Anillo Periférico o sobre la Avenida Insurgentes Sur dentro de la Colonia San Ángel, donde se ubica el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista.

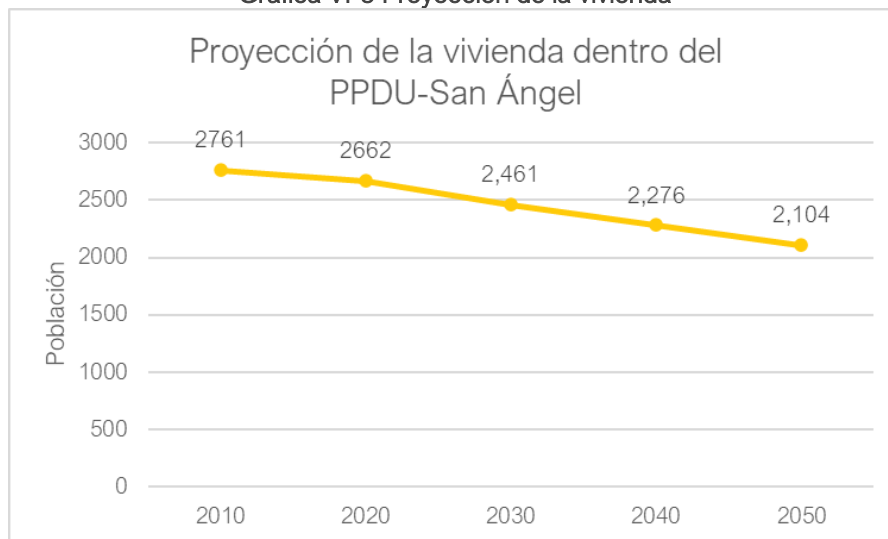
Tabla VI-2 Oferta de vivienda dentro del PPDU-San Ángel

Oferta actual de vivienda				
Colonia	Vialidad	Tipo de vivienda	Precio	Superficie (m <sup>2</sup> )
San Ángel	Av. Altavista	Casa	\$50.500.000	915
San Ángel	Calle Hermenegildo Galeana	Casa	\$20.200.000	155
San Ángel	Calle Angelina	Casa	\$13.500.000	200
San Ángel	Av. Revolución	Departamento	\$5.350.000	118
San Ángel	Av. Insurgentes Sur	Departamento	\$5.900.000	106
San Ángel	Av. Insurgentes Sur	Departamento	\$7.250.000	172
Altavista	Calle Hermenegildo Galeana	Casa	\$13.900.000	163
Altavista	Cerrada Diego Rivera	Casa	\$25.000.000	270
Altavista	Calle Santa Catarina	Casa	\$39.600.000	1182
San Ángel Inn	Calle Gral. Marcial Lazcano	Casa	\$49.900.000	1600
San Ángel Inn	Calle Calero	Casa	\$35.000.000	580
San Ángel Inn	Calle Aída	Casa	\$23.850.000	564
Pueblo Tlacopac	Calle Jazmín	Casa	\$58.000.000	1050
Pueblo Tlacopac	Calle Miguel Hidalgo	Casa	\$49.500.000	780
Pueblo Tlacopac	Calle Jardín	Departamento	\$37.900.000	418
Pueblo Tlacopac	Anillo Periférico	Departamento	\$4.850.000	76
Campestre	Cerrada Reforma	Casa	\$36.750.000	1100
Campestre	Calle Corregidora	Casa	\$18.500.000	551
Campestre	Calle José de Teresa	Casa	\$71.000.000	1820
Guadalupe Inn	Calle Río San Angel	Casa	\$5.190.000	78

Fuente: Elaboración propia con datos del portal de Inmuebles24

De acuerdo con el mismo reporte inmobiliario, en los años subsecuentes al estudio se espera una reconversión de vivienda, principalmente usada, por las condiciones normativas que les aplica a los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. Adicionalmente, de acuerdo con comparativa entre los Censos de INEGI de 2010 y 2020, se estima que en los años siguientes la vivienda siga decreciendo dentro del PPDU-San Ángel y que para el año 2050 se llegue a las 2,104 unidades de vivienda, como se muestra en la Gráfica VI-1.

Gráfica VI-3 Proyección de la vivienda



Fuente: Elaboración propia con datos de SCINCE 2010 y 2020

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

Como conclusión, dentro del PPDU-San Ángel el número de viviendas se encuentra en un ritmo de decrecimiento paulatino de acuerdo a la proyección realizada al año 2050. En este sentido, el proyecto objeto de la presente iniciativa responde a esta tendencia al plantear un uso para equipamiento, distinto a la vivienda, para ofrecer servicios especializados de salud que puedan mejorar la calidad de vida de la población que permanezca residiendo en los años futuros dentro del polígono del Programa Parcial. Cabe señalar que el uso actual del inmueble que se pretende usar para la creación del nuevo hospital sobre la Calle Desierto de los Leones, número 48, es de uso comercial, por lo que, de aprobarse la presente Iniciativa, no se estaría reduciendo el número de viviendas dentro de la Colonia San Ángel, sino que al contrario, se dotaría a la población que reside en los alrededores de un equipamiento de salud de un segundo nivel de atención capaz de dar soluciones a necesidades mucho más específicas en materia de atención médica.

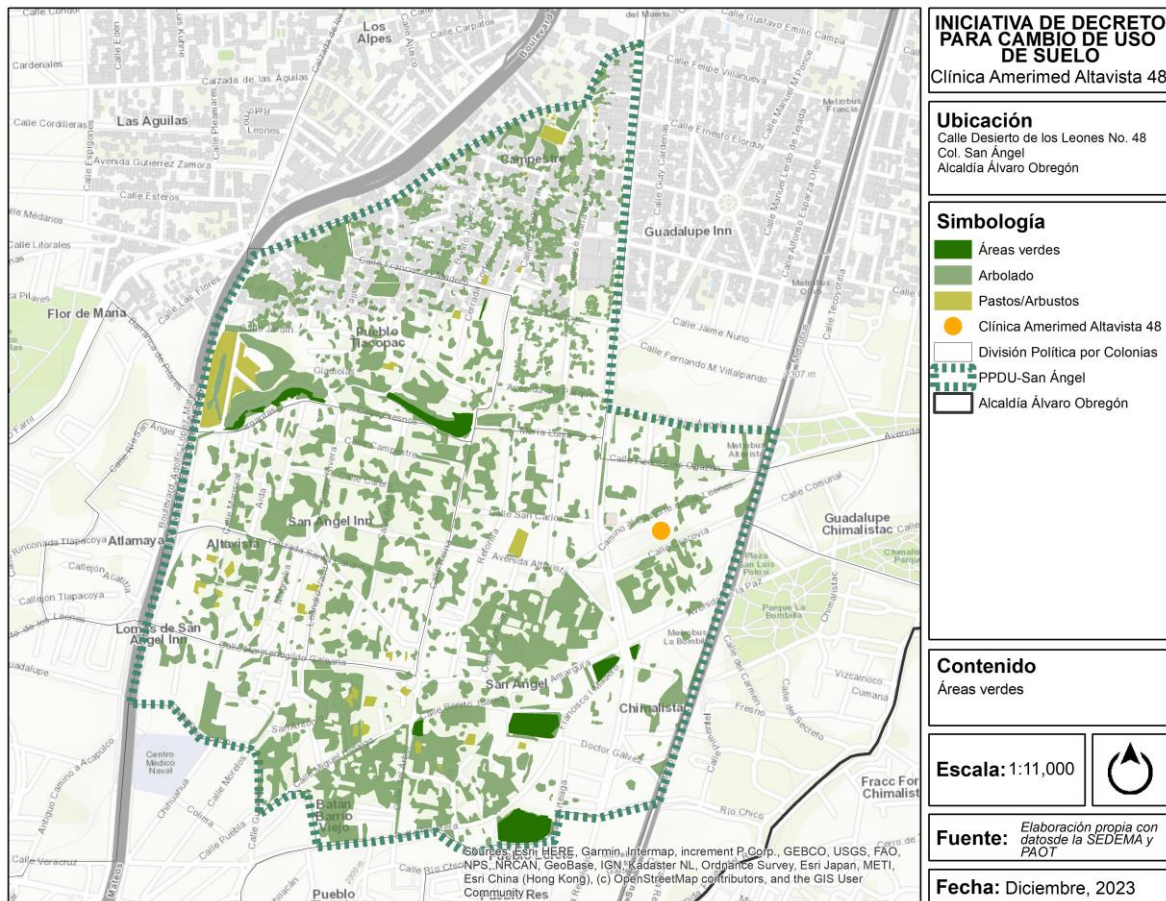
#### VI.III Factor Ambiental

De acuerdo con el Inventario de Áreas Verdes Urbanas de la Ciudad de México elaborado por la Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA), la Alcaldía Álvaro Obregón, donde se encuentra el proyecto Clínica Amerimed Altavista 48, cuenta con un total de 3,888,837 m<sup>2</sup> de área verde. A partir de este dato se puede calcular una dotación de área verde por habitante de 5.1 m<sup>2</sup>, encontrándose por debajo del promedio de la Ciudad de México, que corresponde a 7.25 m<sup>2</sup> per cápita. Esto indica que la demarcación cuenta con una menor superficie destinada a áreas verdes urbanas a diferencia de otras partes de la Ciudad. Sin embargo, también cuenta con las Áreas Naturales Protegidas (ANP) de San Bernabé Ocotepéc, la Loma y el Desierto de los Leones, que ofrecen diversos servicios ecosistémicos, como la recarga de los mantos acuíferos, la captura de carbono, la purificación del aire, la prevención de la erosión, la polinización, y la regulación del clima, entre otros en beneficio del entorno y de los habitantes de la Alcaldía.

Con respecto al polígono conformado por el PPDU-San Ángel, éste presenta una superficie de 31,536 m<sup>2</sup> de áreas verdes urbanas, dando 4.7 m<sup>2</sup> de área verde por habitante, cifra inferior al promedio de Álvaro Obregón y de la Ciudad de México. No obstante, como se observa en la Imagen VI-6, la zona cuenta con una amplia cobertura de arbolado, que también le otorga servicios ambientales, como la regulación del clima, la producción de oxígeno, la captura de carbono y el amortiguamiento contra el ruido.



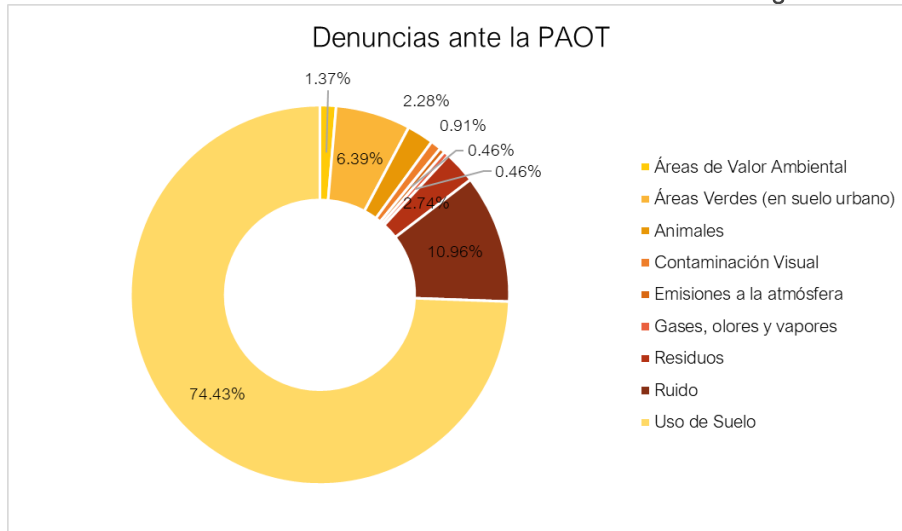
Imagen VI-6 Áreas verdes en el PPDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos de la SEDEMA y PAOT, 2023

Por otro lado, siguiendo con el análisis del estado medioambiental del PPDU-San Ángel, a continuación, se presenta una revisión de las denuncias realizadas ante PAOT del año 2002 al 2020, ya que esto permite identificar las principales inquietudes de la población en materia ambiental a lo largo del tiempo. Con base en los datos registrados, se encontró que el polígono cuenta con un total de 219 denuncias, de las cuales el 74.43% corresponde al tema de uso de suelo, el 10.96% al ruido, el 6.39% a las áreas verdes en suelo urbano, 2.74% a residuos, 2.28% a animales, 1.37% a áreas de valor ambiental y el resto se debe a la contaminación visual, emisiones a la atmósfera y gases, olores y vapores, los cuales representan menos del 1% cada uno, como se observa en la Gráfica VI-4.

Gráfica VI-4 Denuncias ante la PAOT en el PPDU-San Ángel

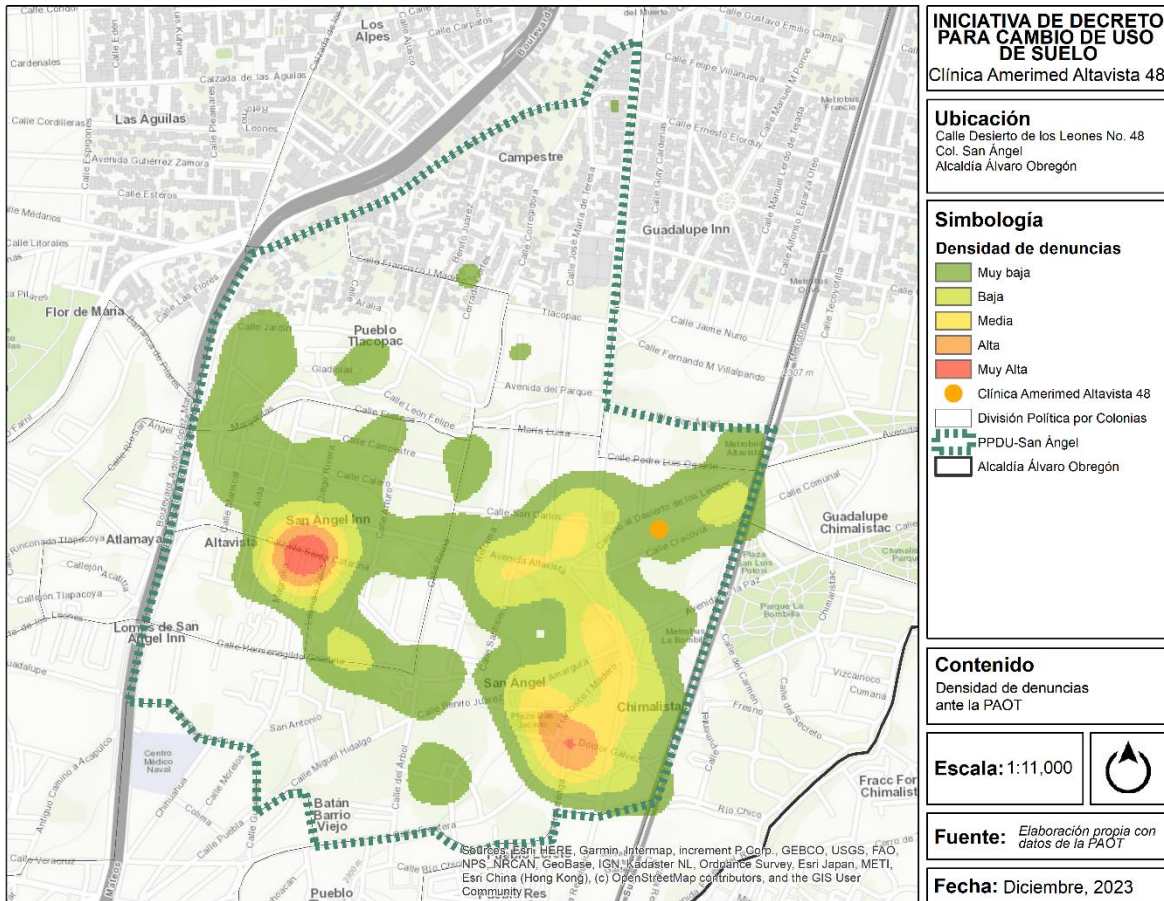


Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2023

Además, la Imagen VI-7 muestra la concentración de las denuncias en el territorio del PPDU-San Ángel, destacando una gran aglomeración hacia el centro del polígono. Se observa también una densidad muy alta, alta y media entre las Colonias Altavista y San Ángel Inn sobre la Calle Hermenegildo Galeana, y alta y media en la mayor parte de la Colonia San Ángel. Esto señala que las Colonias San Ángel Inn, San Ángel y, en menor medida, Altavista, presentan mayores contravenciones de la normativa ambiental, lo que ha impulsado a la población local a realizar denuncias formales con el objeto de proteger a su entorno. En contraste, el área cercana al predio de la Clínica Amerimed Altavista 48 cuenta con una baja densidad de denuncias, lo que puede indicar que es un espacio menos conflictivo.



Imagen VI-7 Densidad de denuncias ante la PAOT en el PDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2023

De igual forma, en la Imagen VI-8 se observa la distribución de las principales denuncias relacionadas con temas urbanos en el PPDU-San Ángel, es decir, aquellas correspondientes al uso de suelo, ruido, residuos y áreas verdes en suelo urbano. Como se puede ver, existe una mayor cantidad de denuncias de uso de suelo distribuidas a lo largo del todo el polígono, aunque existe una leve concentración en la Colonia San Ángel, la cual agrupa el 52.7% del total de denuncias en este ámbito. Estas se deben principalmente a contravenciones de la Ley de Desarrollo Urbano o del Programa Parcial para la instalación de usos no autorizados como hoteles, estacionamientos o establecimientos mercantiles, así como a la construcción o demolición de inmuebles sin contar con los permisos y licencias correspondientes. En este ámbito el proyecto Clínica Amerimed Altavista 48 no representa un problema, ya que solicita el cambio de uso de suelo en apego a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de su Reglamento, para asegurar la regularidad de sus actividades y evitar conflictos con las demás dinámicas y habitantes de su entorno.

El sureste de la Colonia San Ángel también aglomera la mayor parte de las denuncias en materia de ruido, donde los reportes corresponden a las emisiones sonoras excesivas provenientes de restaurantes, bares y comercios. En contraste, el uso solicitado, Equipamiento para Servicios Especializados de Salud no pertenece a las actividades que generan este tipo de afectaciones; al contrario, complementa el uso habitacional cercano, ya que ayuda a

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

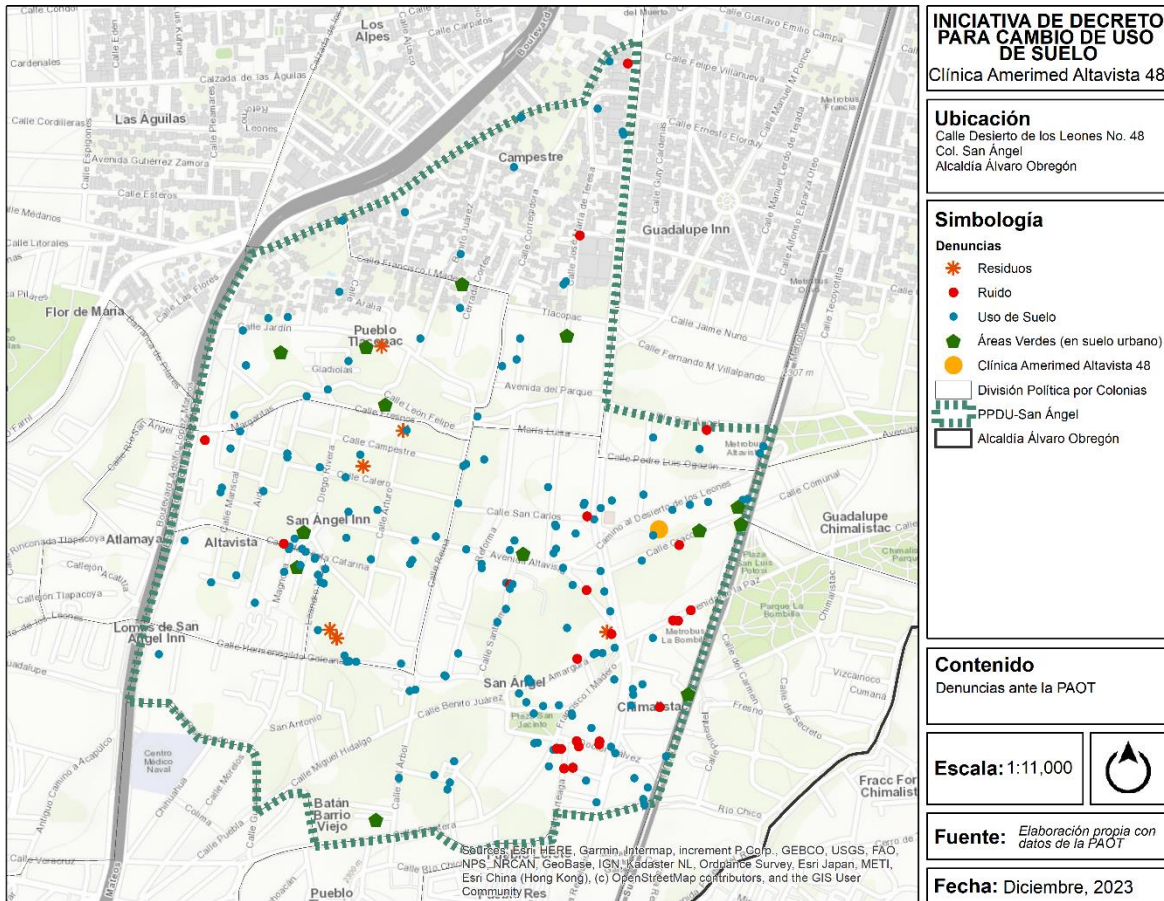
satisfacer las necesidades de la población con respecto a los equipamientos de salud en un área cercana a su vivienda. De igual forma, la remodelación del inmueble se llevará a cabo en estricto apego a la norma NAD-005-AMBT-2013, la cual establece que de 6:00 a 20:00 horas el ruido no podrá sobrepasar los 63 dB y que de 20:00 a 6:00 horas será de máximo 60 dB. De esta forma se evitará crear alteraciones a las dinámicas existentes en el polígono correspondiente al PPDU-San Ángel.

La imagen también muestra las denuncias en materia de residuos, ubicadas principalmente hacia el oeste del polígono en la Colonia San Ángel Inn y en el Pueblo Tlacopac, las cuales se deben a la acumulación de residuos sólidos sobre la vía pública y a la presencia de tiraderos clandestinos. Ante este fenómeno, la remodelación del edificio de la Clínica Amerimed Altavista 48 se apegará estrictamente a la norma ambiental NACDMX-007-RNAT-2019 que establece la clasificación y especificaciones para el manejo integral de los residuos de construcción y demolición para reducir la cantidad de residuos enviados a disposición final y garantizar su reciclaje y reúso. Para esto, la obra contará con un Plan de Manejo que guíe el cumplimiento de las especificaciones indicadas para la separación de residuos, almacenamiento y transporte a sitios de valorización o reciclaje.

Además, una vez que la clínica entre en operación, cumplirá con lo establecido en la norma ambiental NADF-024-AMBT-2013 con respecto a la separación y clasificación de los residuos generados, para lo cual se contará con espacios dedicados a la recolección de basura en el sótano 1, así como contenedores aptamente identificados que cumplan con las características debidas. En cuanto a los residuos peligrosos biológicos-infecciosos, es decir aquellos materiales generados durante los servicios de atención médica; se seguirán cuidadosamente las disposiciones marcadas en la norma oficial mexicana NOM-087-SEMARNAT-SSA1-2002 que establece los requisitos para la adecuada separación durante las diferentes fases de manejo de los residuos, menciona que es importante que previo a su disposición final se cuente con un área separada de los pacientes para el óptimo almacenamiento de los residuos en un establecimiento de este tipo. Es decir, el proyecto contará con medidas que promueven la gestión integral de los residuos generados en el inmueble para cuidar la salud de la población cercana y evitar cualquier afectación negativa al entorno. Por lo tanto, este tema no resultará un problema en el área analizada.

Por otra parte, el PPDU-San Ángel cuenta con 15 denuncias en materia de áreas verdes en suelo urbano, ocasionadas a partir del derribo de árboles por obras de construcción u otros establecimientos sin contar con las autorizaciones correspondientes. En este ámbito, el proyecto no contempla el derribo o afectación de los árboles o vegetación cercana, por lo que no creará este tipo de problemas.

Imagen VI-8 Denuncias ante la PAOT en el PPDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2023

El proyecto también contará con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, lo que permite reducir el consumo de agua al interior del inmueble, pues el agua recolectada se puede utilizar para sistemas que no requieren de agua potable como inodoros o el riego de áreas verdes. De este modo se intenta promover una mejor gestión del recurso hídrico en el predio y fomentar una cultura de ahorro del agua.

En resumen, de autorizarse la presente iniciativa, el proyecto Clínica Amerimed Altavista no causará alteraciones al equilibrio del medio ambiente en el PPDU-San Ángel ni en la Alcaldía Álvaro Obregón. El cambio de uso de suelo que solicita para permitir Equipamiento para Servicios Especializados de Salud no corresponde a una actividad que genere grandes problemas con respecto al ruido o emisiones atmosféricas. Además, se apegará de forma estricta a la normativa en materia de gestión de residuos, estableciendo acciones concretas que permitan un apto manejo de los residuos sólidos generados, cuidando de esta forma el bienestar de la población y del entorno.

#### VI.IV Factor Social

Al hacer una comparación entre los dos últimos Censos de Población y Vivienda de 2010 y 2020 del INEGI, se puede observar una pérdida de la población de 1,246 personas, lo que representa una disminución del 8.47% de los habitantes dentro del PPDU-San Ángel, como se muestra en la Tabla VI-3.



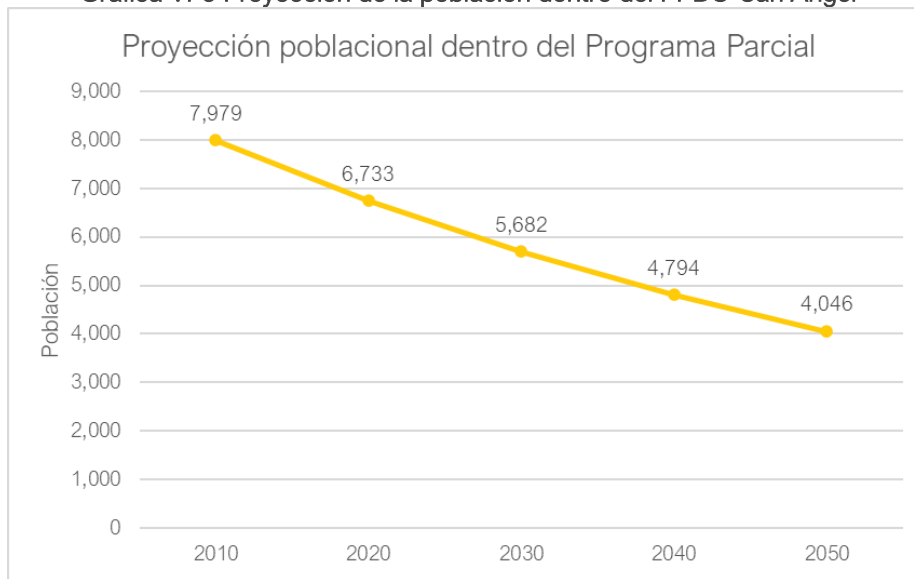
Tabla VI-3 Comportamiento de la población

Comportamiento de la población		
Año	Población	Variación (%)
2010	7,979	-8.47
2020	6,733	

Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2010 y 2020

A partir de esta tendencia, se estima que en los años próximos la población total dentro del polígono que conforma el Programa Parcial siga decreciendo hasta llegar a los 4,046 habitantes en el año 2050, como se muestra en la Gráfica VI-5. Esto se complementa con la fracción para el tema de vivienda, ya que en ese rubro ha habido un decrecimiento en el número de unidades de vivienda dentro del PPDU-San Ángel. Sin embargo, a pesar de la reducción de la población, esta ha sido mínima, de apenas 1,246 habitantes del 2010 al año 2020, que se puede atribuir a los cambios en los usos de suelo necesarios para sostener la calidad de vida de la población dentro de la zona de estudio lo que promueve tanto el desplazamiento de ciertos usos, pero también la permanencia y atracción de nueva población alrededor de estos servicios, como los que pretende brindar el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista.

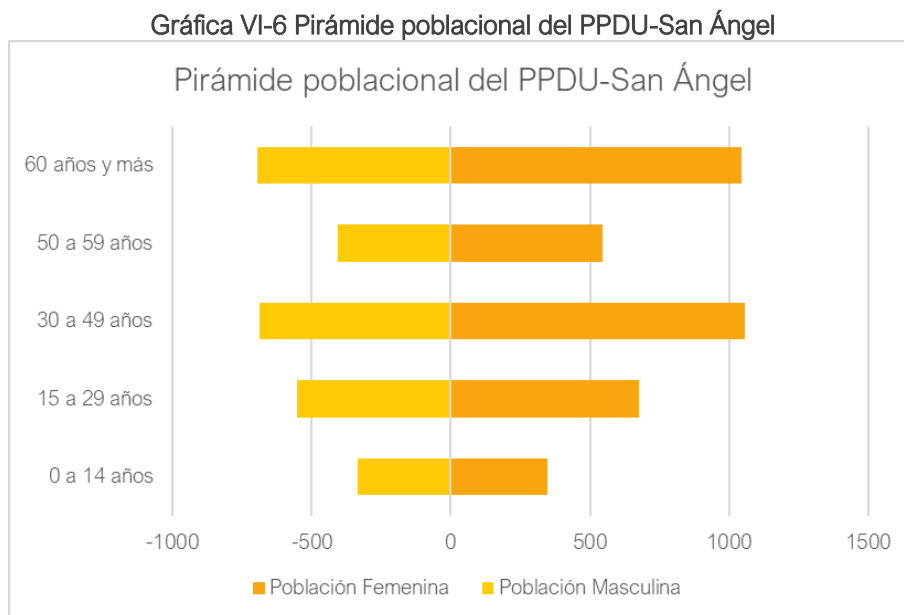
Gráfica VI-5 Proyección de la población dentro del PPDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2010 y 2020

Otro factor que puede explicar el despoblamiento dentro del polígono del Programa Parcial de las colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, es que una cuarta parte de su población, es decir, el 27.48%, corresponde a adultos jóvenes (ver Gráfica VI-6) quienes, en los últimos años, tienden a optar por vivienda en renta y desechar la idea de una vivienda permanente (Zimmerman, 2021).

El segundo grupo más importante en número es la población de adultos mayores de más de 60 años con un total de 1,738 personas, que representan el 27.40% de los habitantes dentro del PPDU-San Ángel. Le siguen los jóvenes con el 19.33%, la población adulta de 50 a 59 años con el 15.01% y finalmente los menores de 14 años que suman el 10.78% de la población dentro de las colonias que integran el Programa Parcial.



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

En cuanto a la distribución territorial de la población dentro del polígono del Programa Parcial, en la Imagen VI-9 se puede observar que las colonias con mayor concentración de población, de 269 a 461 habitantes por manzana, se encuentran en la Colonia Altavista y el Pueblo Tlacopac, donde paralelamente se reporta la mayor concentración de número de viviendas, como se vio en apartados anteriores. En cuanto al número de habitantes por manzana, sigue la Colonia Campestre en la cual se nota una concentración de manzanas con un rango de 125 a 268 habitantes. Por otro lado, las colonias que reportan la menor concentración de población por manzana con rangos de 1 a 68 habitantes por manzana son la Colonia San Ángel Inn y la Colonia Guadalupe Inn.

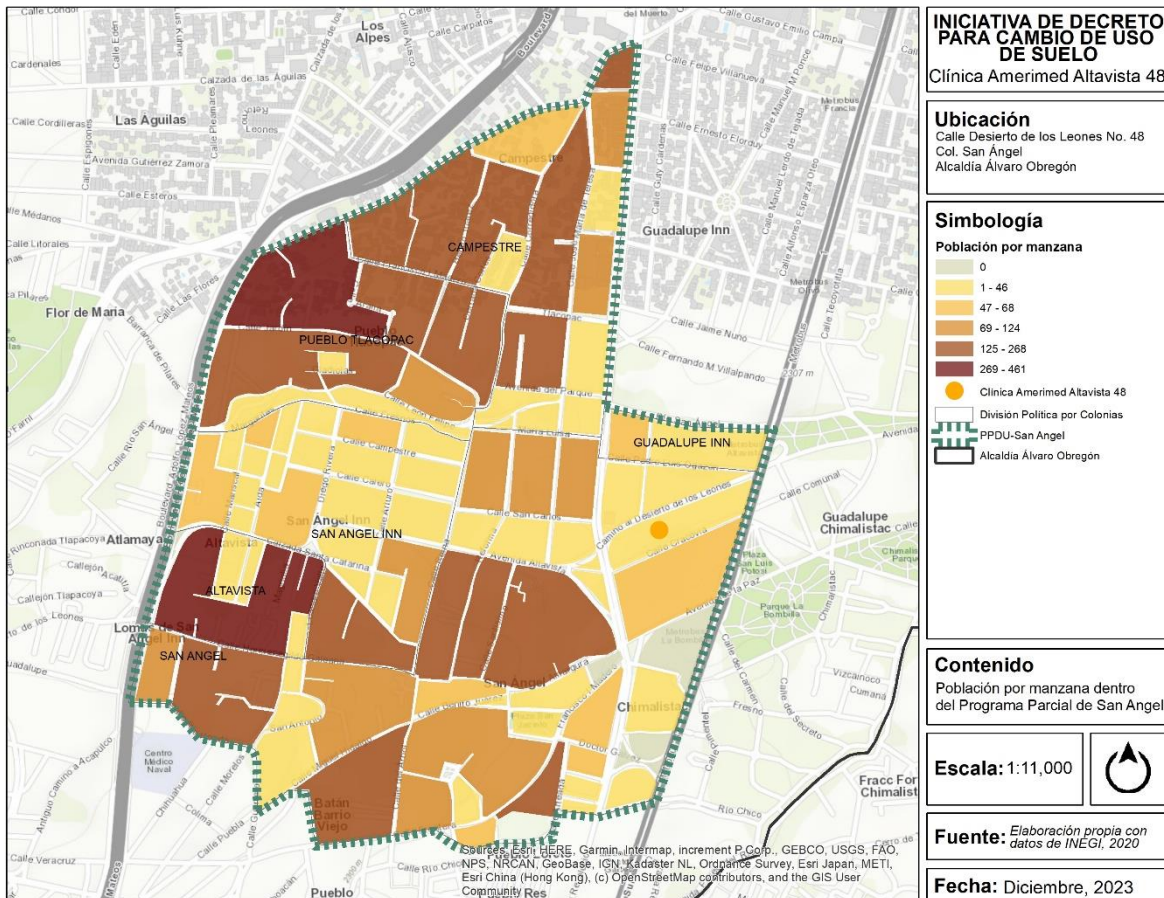
Con respecto a la Colonia San Ángel, se puede observar una mayor concentración de población por manzana en su lado poniente, mientras que en el lado contrario tienden a haber manzanas con rangos de población menores a los 46 habitantes por manzana. Es en esta misma Colonia en donde se encuentran las únicas manzanas sin población registrada por el INEGI, las cuales se encuentran sobre la Av. Revolución y la Av. Insurgentes Sur. La nula o baja presencia de población en esta zona, como se expuso en el factor de la vivienda, se debe a que estas manzanas están destinadas a otros usos diferentes a la vivienda como el comercial, áreas verdes, así como equipamientos urbanos como el del Mercado Público de alcance municipal Melchor Muzquiz. Es importante retomar que es en esta misma Colonia que el INEGI reporta manzanas sin vivienda deshabitada, lo que significa que la población que reside dentro de San Ángel decide permanecer dentro de la Colonia, decisión que se puede asociar a la amplia oferta de servicios y a la diversidad de actividades que ofrece la zona.

Respecto al proyecto de la Clínica Amerimed Altavista, este no afectará el número de población dentro del PPDU-San Ángel ya que el predio que se pretende intervenir está destinado actualmente a un uso diferente al de la vivienda, por lo que no cuenta con residentes. Además, el proyecto sumaría a la oferta de servicios, en su caso particular aquellos destinados a la

**Iniciativa de Decreto**  
**Clínica Amerimed Altavista 48**

atención médica, lo que impulsa a la población a permanecer y establecerse dentro de la zona para poder aprovechar este y otro tipo de servicios que ofrece la Colonia.

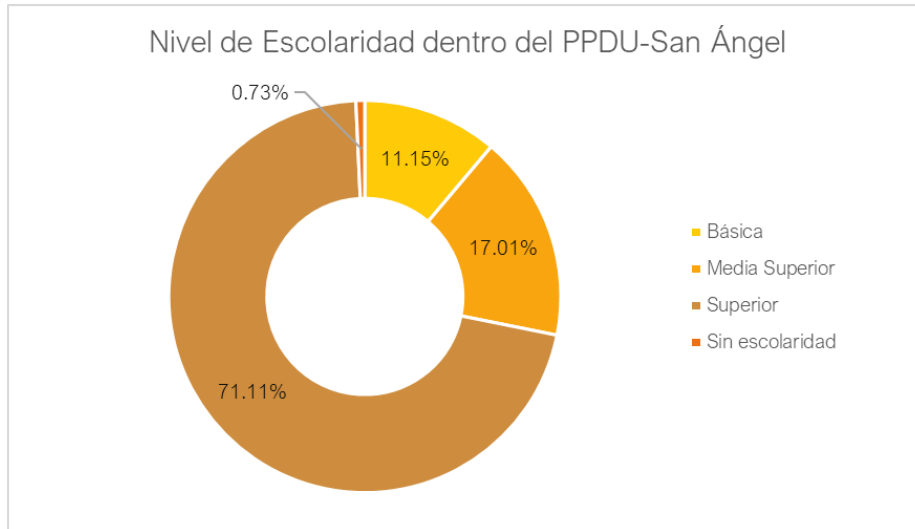
**Imagen VI-9 Población por manzana dentro del PPDU-San Ángel**



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

En cuanto al nivel de escolaridad, la Gráfica VI-7 retoma los datos del último Censo realizado por el INEGI, agrupando los datos que muestran el nivel de escolaridad presente dentro del PPDU-San Ángel, siendo el más importante y con el mayor número de población el de educación superior con el 71.11% de la población total dentro del polígono del Programa Parcial; le sigue el nivel medio superior con el 17.01% y el nivel de educación básica con el 11.15%. Finalmente, el porcentaje de población sin escolaridad apenas llega al 0.73%, por lo que se puede afirmar que dentro de la zona de estudio existe un buen nivel de educación que le permite a sus habitantes un mayor acceso a oportunidades laborales y a una mejor calidad de vida.

Gráfica VI-7 Población estudiantil

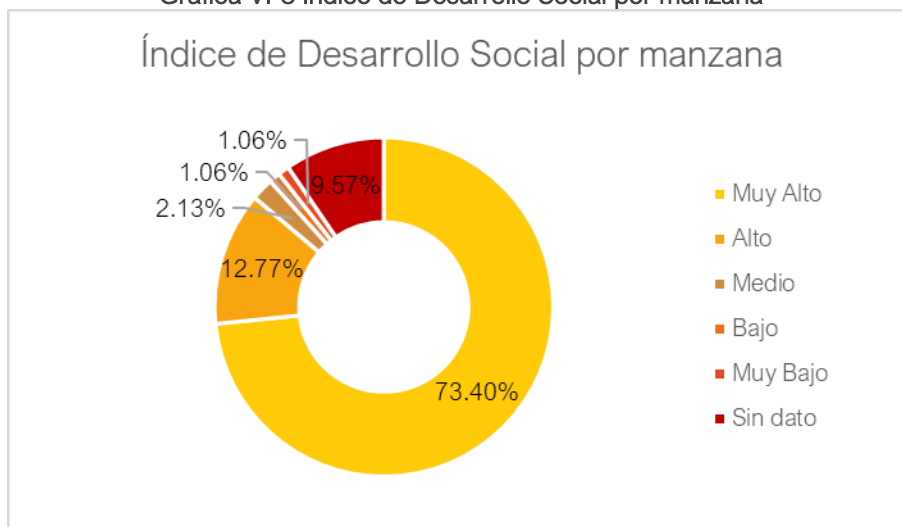


Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI. 2020

Para demostrar el nivel de la calidad de vida dentro del polígono del Programa Parcial se retoma el Índice de Desarrollo Social (IDS) realizado por el Consejo de Evaluación de la Ciudad de México (EVALÚA CDMX) para el año 2020 con datos del último Censo de Población y Vivienda de INEGI. Este indicador retoma variables respecto a la calidad y espacio de la vivienda; el acceso a los servicios básicos como el agua, drenaje, electricidad; el acceso a internet y telefonía (fija o celular); así como otras variables como el rezago educativo, el acceso a servicios de salud y a la seguridad social.

Es por lo anterior que se obtiene la Gráfica VI-8, en la cual se observa que el 73.4% de las manzanas que se encuentran dentro del PDU-San Ángel tienen un nivel Muy Alto de IDS; le sigue el nivel Alto con el 12.77%, lo que significa un total de 12 manzanas bajo esta categoría; continua el nivel medio con apenas 2 manzanas que suman el 2.13%. Por su parte el nivel bajo y muy bajo solo están conformados por una manzana, que representan el 1.06% cada uno.

Gráfica VI-8 Índice de Desarrollo Social por manzana



Fuente: Elaboración propia con datos de EVALÚA CDMX, 2020

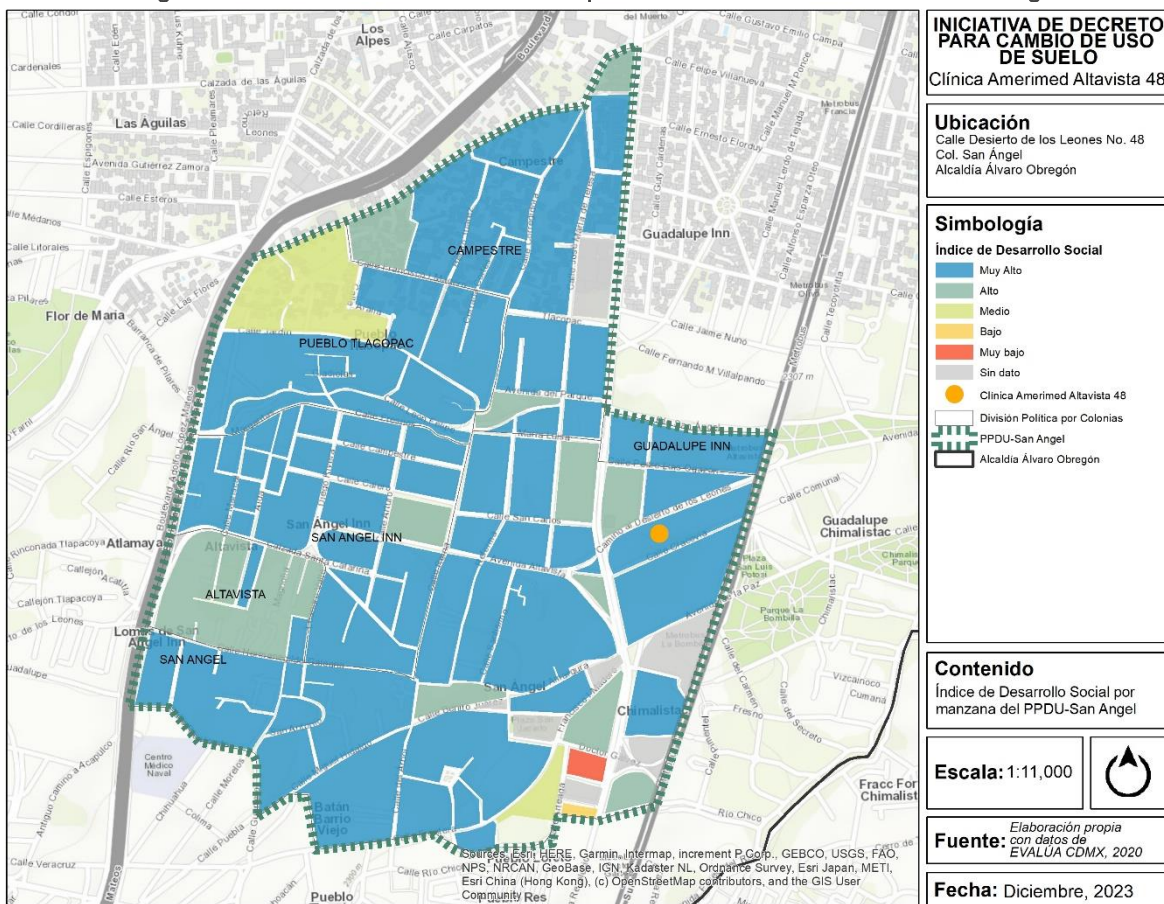


**Iniciativa de Decreto**  
**Clínica Amerimed Altavista 48**

En la Imagen VI-10, se puede observar que la única manzana que reporta un IDS Bajo, corresponde a una vivienda localizada al interior de la Escuela Primaria Melchor Muzquiz, ubicada en el límite sur de la Colonia San Ángel. Dos cuadras arriba se encuentra la otra manzana que reporta un IDS Muy Bajo, que, de acuerdo con el INEGI en 2020, cuenta con 48 residentes distribuidos en 21 viviendas, las cuales se encuentran en los segundos pisos de las edificaciones que conforman la manzana, donde predomina el uso comercial y de servicios. Por último, el 9.57% restante de las manzanas que conforman el polígono del PPDU-San Ángel no contiene datos ya que, como se ha visto en apartados anteriores, estas manzanas contienen usos diferentes a la vivienda, como aquellos destinados al equipamiento, las áreas verdes o a usos comerciales y de servicios.

Como se mencionó anteriormente, y como se observa en la Imagen VI-10, la mayoría de las manzanas que integran el Programa Parcial objeto de la presente Iniciativa cuentan con Índice de Desarrollo Social Muy Alto. Esto incluye a la manzana que alberga el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista 48, el cual pretende sumar a este índice al ofrecer la prestación de servicios especializados de atención médica necesarios para sostener y mejorar la calidad de vida de la población dentro del PPDU-San Ángel.

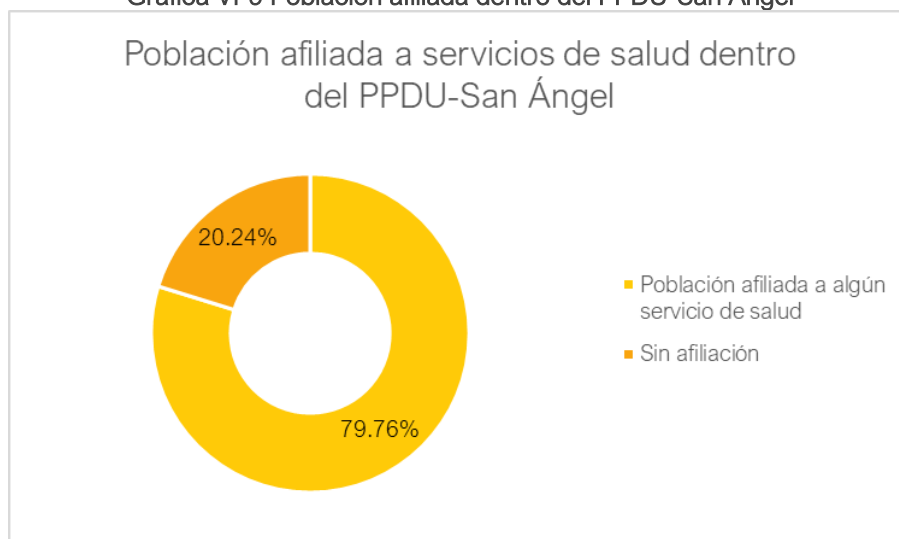
**Imagen VI-10 Índice de Desarrollo Social por manzana dentro del PPDU-San Ángel**



Fuente: Elaboración propia con datos de EVALÚA CDMX, 2020

Ya que una de las variables que considera EVALÚA para la construcción del IDS es el acceso a los servicios de salud y a la seguridad social, y entendiendo que el proyecto de la presente Iniciativa pretende ofrecer servicios de atención médica para la población dentro del PPDU-San Ángel, a continuación, se retoman los datos recabados por el INEGI en el Censo de Población y Vivienda 2020 respecto a la población afiliada a alguna institución de servicios de salud. De manera general en la Gráfica VI-9 Población afiliada dentro del PPDU-San Ángel Gráfica VI-9 se puede observar que el 79.76% de la población dentro del Programa Parcial está afiliada o es derechohabiente a servicios de salud, mientras que 20.24% restante no cuenta con afiliación; este último dato puede atribuirse a la creciente oferta de trabajo independiente o de freelance dentro del país y que no ofrecen seguros médicos a sus trabajadores por el esquema laboral que implican este tipo de trabajos (Expansión, 2017).

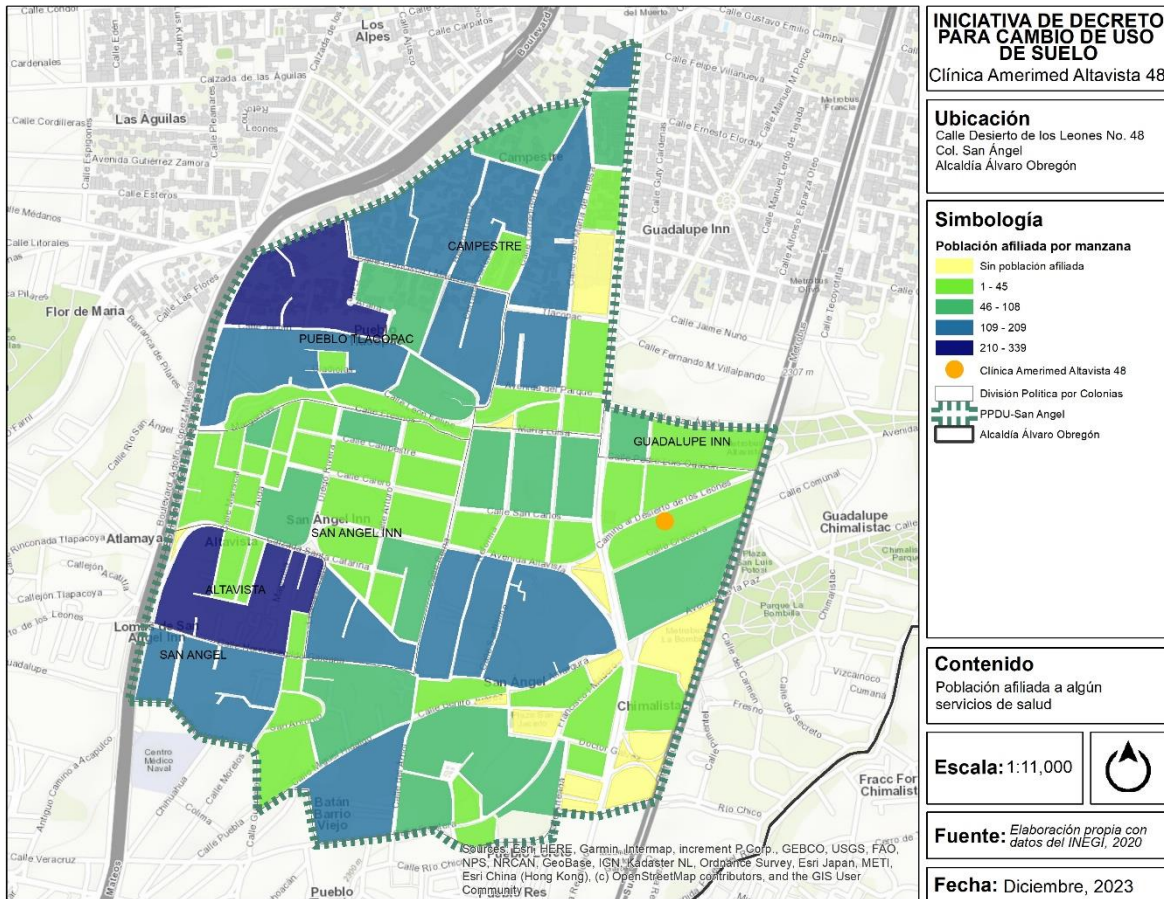
Gráfica VI-9 Población afiliada dentro del PPDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

En la Imagen VI-11 se puede observar la distribución territorial de la población derechohabiente dentro de la zona de estudio, cuya mayor concentración se presenta nuevamente en la Colonia Altavista y en el Pueblo Tlacopac (con un rango de población de 210 a 339 habitantes), que son las colonias con el mayor número de viviendas y población por manzana. Les siguen la Colonia Campestre con rangos de población derechohabiente por manzana de 109 a 209 habitantes. Por último, las colonias de menor población por manzana consecuentemente son aquellas que tienen los menores rangos de residentes afiliados a alguna institución de salud, con manzanas de 1 hasta 108 habitantes, siendo estas las Colonias San Ángel Inn, San Ángel y Guadalupe Inn. Las manzanas que no cuentan con población afiliada, nuevamente responden a aquellas que no registraron habitantes, de acuerdo con el Censo de INEGI, por contener usos diferentes a la vivienda.

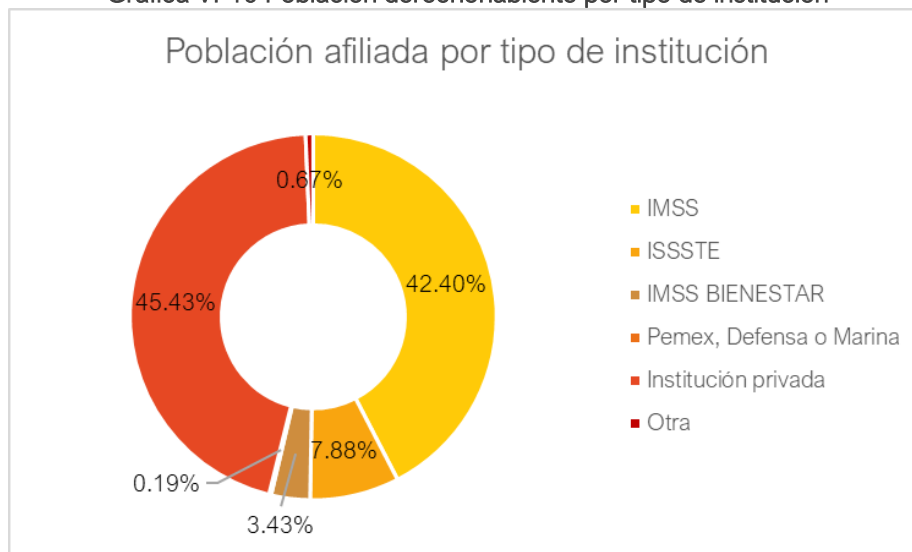
Imagen VI-11 Población derechohabiente a alguna institución prestadora de servicios de salud



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

Dentro del mismo Censo se registra el tipo de institución a la que están afiliadas las personas censadas, como se muestra en la Gráfica VI-10. De las instituciones pertenecientes al sector público, en primer lugar está el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) con el 42.40% de la población censada; le sigue el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) representando el 7.88%; con el 3.43% continúan aquellas personas afiliadas a Pemex, la Defensa o Marina Nacional; en cuarto lugar están Otras instituciones de salud con el 0.67% y por último, con apenas el 0.19%, está el Instituto Mexicano del Seguro Social para el Bienestar (IMSS Bienestar) que brinda atención médica a personas sin seguridad social.

Gráfica VI-10 Población derechohabiente por tipo de institución



Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

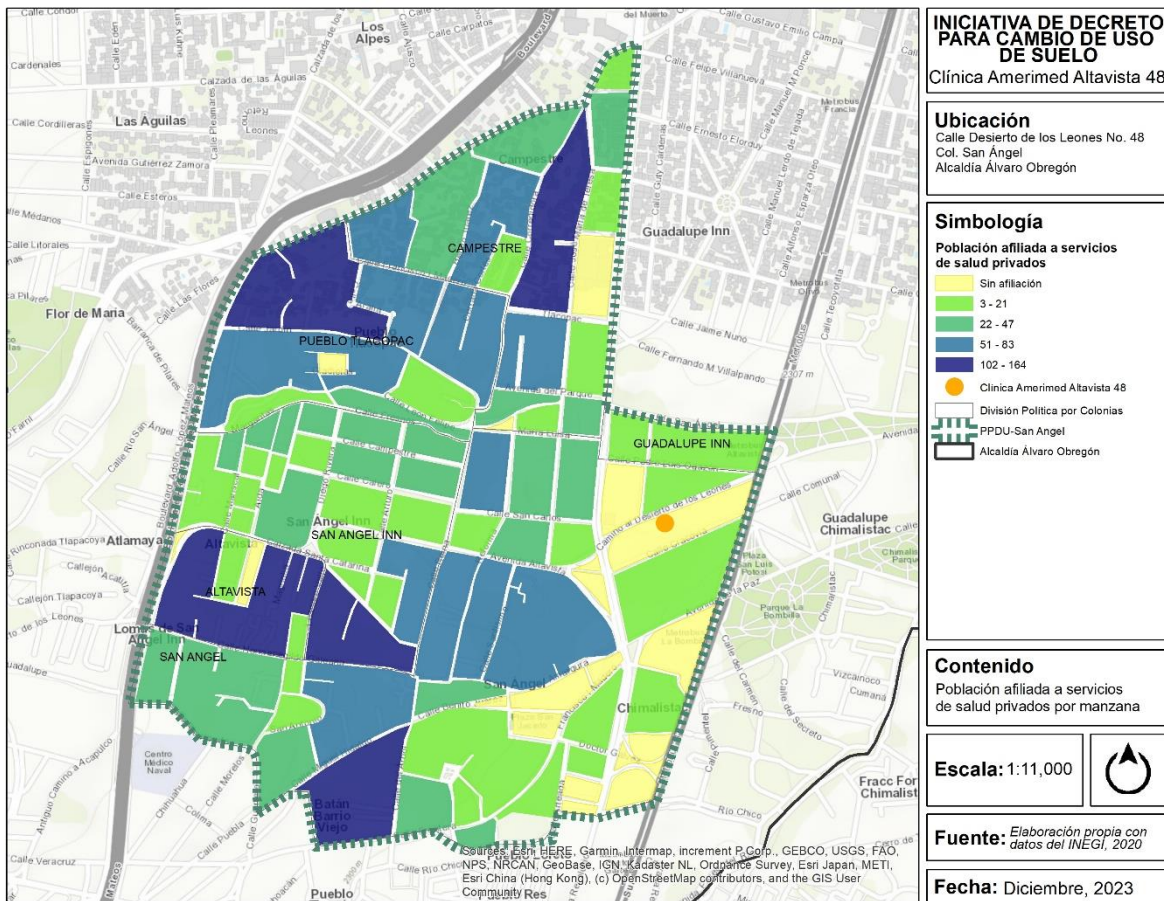
Respecto a las personas afiliadas al sector privado, de acuerdo con INEGI, estas representan el 45.43% del total de las personas derechohabientes dentro del polígono del Programa Parcial, es decir, cerca del 50% de la población dentro del PPDU-San Ángel acuden a alguna unidad médica del sector privado para atender sus necesidades de salud. En la Imagen VI-12 se puede observar que esta población se encuentra mayormente concentrada en la zona norponiente del Pueblo Tlacopac y en la zona centro sur de todo el polígono, con rangos de 51 a 164 habitantes por manzana que recurren al sector privado para solicitar servicios de salud.

Además de la gran cantidad de población afiliada al sector privado, se ha demostrado que inclusive la población afiliada al sector público recurre a instituciones privadas por la calidad de atención de los servicios de salud. De acuerdo con la Ensanut 2022, el 23.5% de la población que requiere atención médica recurren al sector privado de nivel básico, aún si cuentan con derechohabiencia a alguna de las instituciones públicas antes mencionadas (Pérez, 2023).

Es por lo anterior que, de aprobada la presente Iniciativa, el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista se sumaría a la oferta de servicios de salud a la que las personas con o sin afiliación a alguna institución de salud podrían acceder. Además, el nuevo equipamiento pretende prestar servicios de atención médica del segundo nivel de atención que ninguna otra unidad registrada por el DENUe ofrece a la población que reside actualmente dentro del polígono del PPDU-San Ángel, cuya población tiene un nivel socioeconómico capaz de financiar los servicios que ofrecerá la Clínica, mismos que el sector público no es capaz de cubrir actualmente.



Imagen VI-12 Población por manzana afiliada a servicios de salud del sector privado

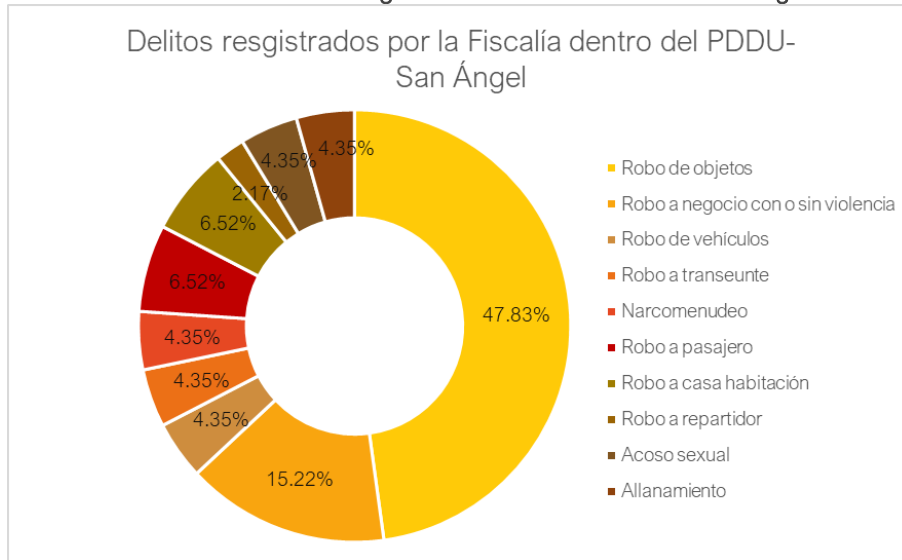


Fuente: Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

Otro de los factores importantes asociado a la calidad de vida es la seguridad. Para el desarrollo de este rubro se retomaron las carpetas de investigación de la Fiscalía General de Justicia (FGJ) de la Ciudad de México para obtener los datos de la Gráfica VI-11 donde se observa que el delito de mayor recurrencia dentro del PDU-San Ángel es el robo de objetos con un 47.83%. Le sigue el robo a negocios con un 15.22% y el robo a pasajeros y robo a casa habitación con el 6.52% cada uno. En mayor cantidad se presentan los delitos con solo 2 carpetas registradas por la FGJ, los cuales representan el 4.35% cada uno, siendo estos el robo a vehículos, robo a transeúntes, narcomenudeo, acoso sexual y allanamiento. Finalmente, el delito con solo una carpeta de investigación en el penúltimo trimestre del 2023 es el robo a repartidor con el 2.17% del total de delitos registrados por la Fiscalía.



Gráfica VI-11 Delitos registrados dentro del PDDU-San Ángel

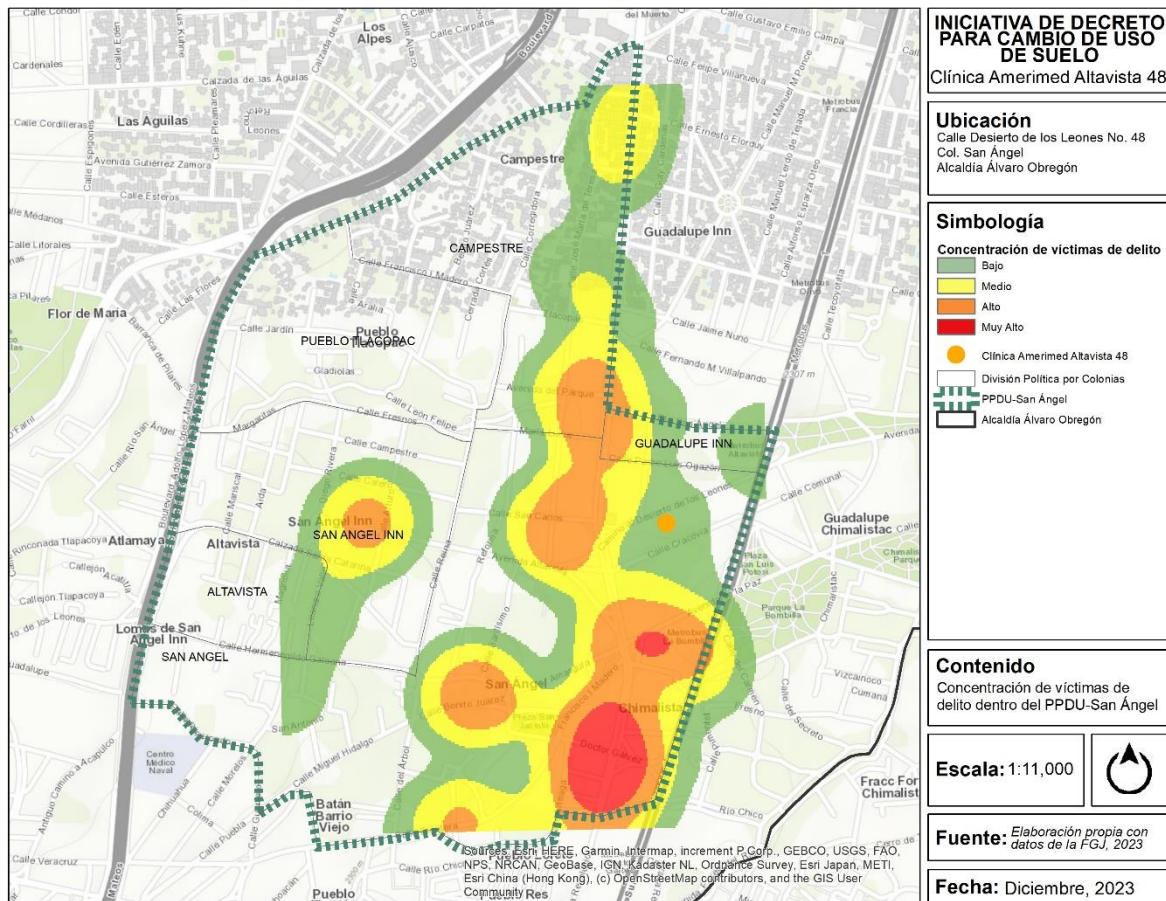


Fuente: Elaboración propia con datos de la FGJ, 2023

En la Imagen VI-13 se puede observar la ubicación territorial de los 46 delito registrados por la FGJ dentro del penúltimo trimestre de julio a septiembre del año 2023. En este mapa se muestra que la mayor concentración de delitos se ubica al suroriente de la Colonia San Ángel, cerca del paradero de autobuses sobre la Av. Revolución. También se localizan ciertas concentraciones alrededor del Eje 4 Poniente, en la Colonia Campestre y Guadalupe Inn, así como al centro de la Colonia San Ángel Inn.

De manera puntual, el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista se encuentra en una zona con baja concentración de delitos registrados por la FGJ, en la que solo se ha reportado 1 delito referente al robo de negocio, cuya ubicación se encuentra a un lado del predio del proyecto. En este sentido, el proyecto ayudaría a reducir aún más la percepción de inseguridad en la vía pública al dotar al entorno de un inmueble con actividades a lo largo de todo el día, lo que permite la vigilancia natural de las personas que acudan al edificio y con esto mejore la sensación de seguridad alrededor del proyecto sumado a la dotación de infraestructura contemplado en el mismo, como la mejora al entorno inmediato a través de una remodelación de la fachada, así como instalación de un circuito de vigilancia y alumbrado que permita mejorar las condiciones del campo visual en ambos de sus frentes.

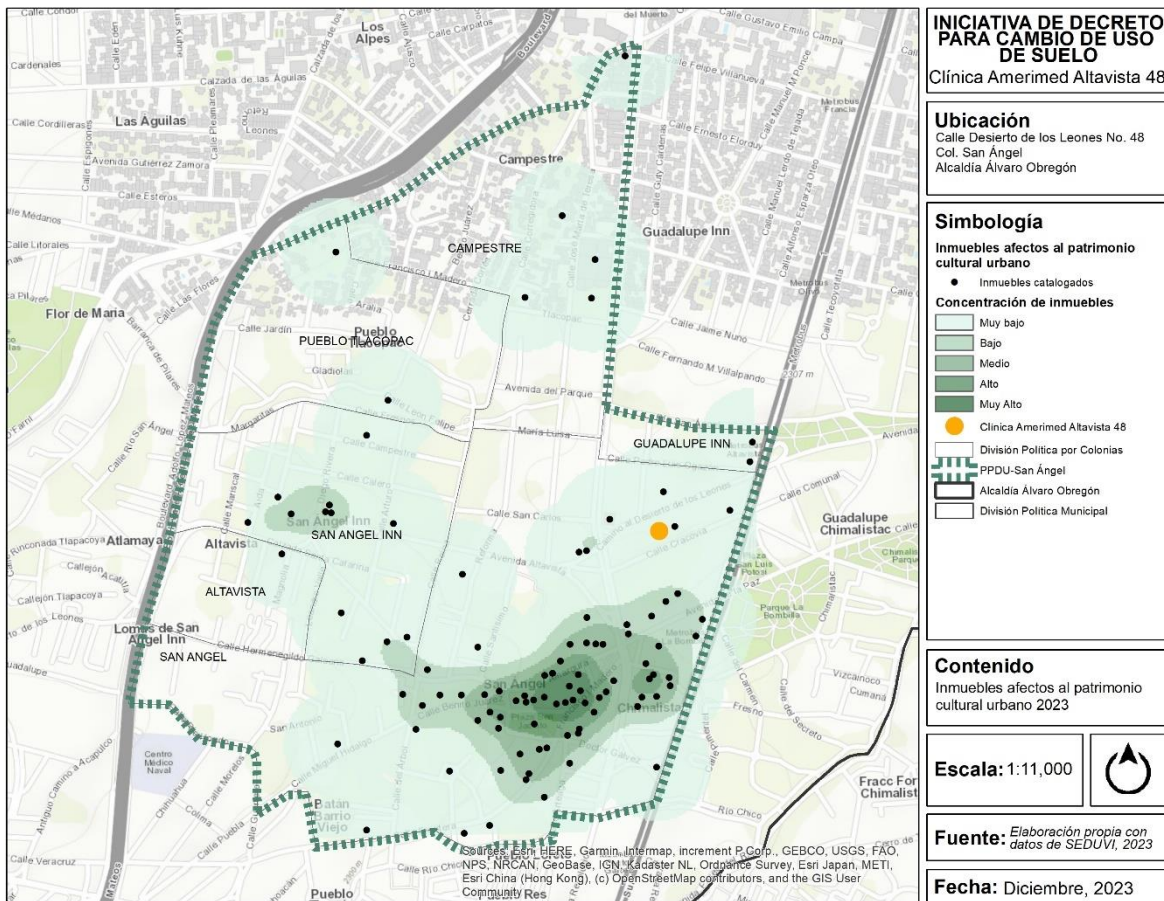
Imagen VI-13 Delitos registrados por la FGJ en el penúltimo trimestre del 2023



Fuente: Elaboración propia con datos de la FGJ, de julio a septiembre de 2023

Por último, se presentan los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano dentro del PDDU-San Ángel, ya que el predio objeto de la presente Iniciativa de Decreto forma parte de la Zona de Monumentos Históricos de acuerdo con el PPDU-San Ángel. Para el desarrollo de este tema se retomaron aquellos inmuebles registrados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), contemplando también aquellos registrados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) hasta el año 2023. A partir de los datos recabados se generó la Imagen VI-14 que muestra la concentración territorial de estos inmuebles dentro de la zona de estudio. En el mapa se puede observar que el área con el mayor número de inmuebles afectos al patrimonio es el centro de la Colonia San Ángel por la cantidad de edificaciones de valor histórico.

Imagen VI-14 Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano dentro del PPDU- San Ángel



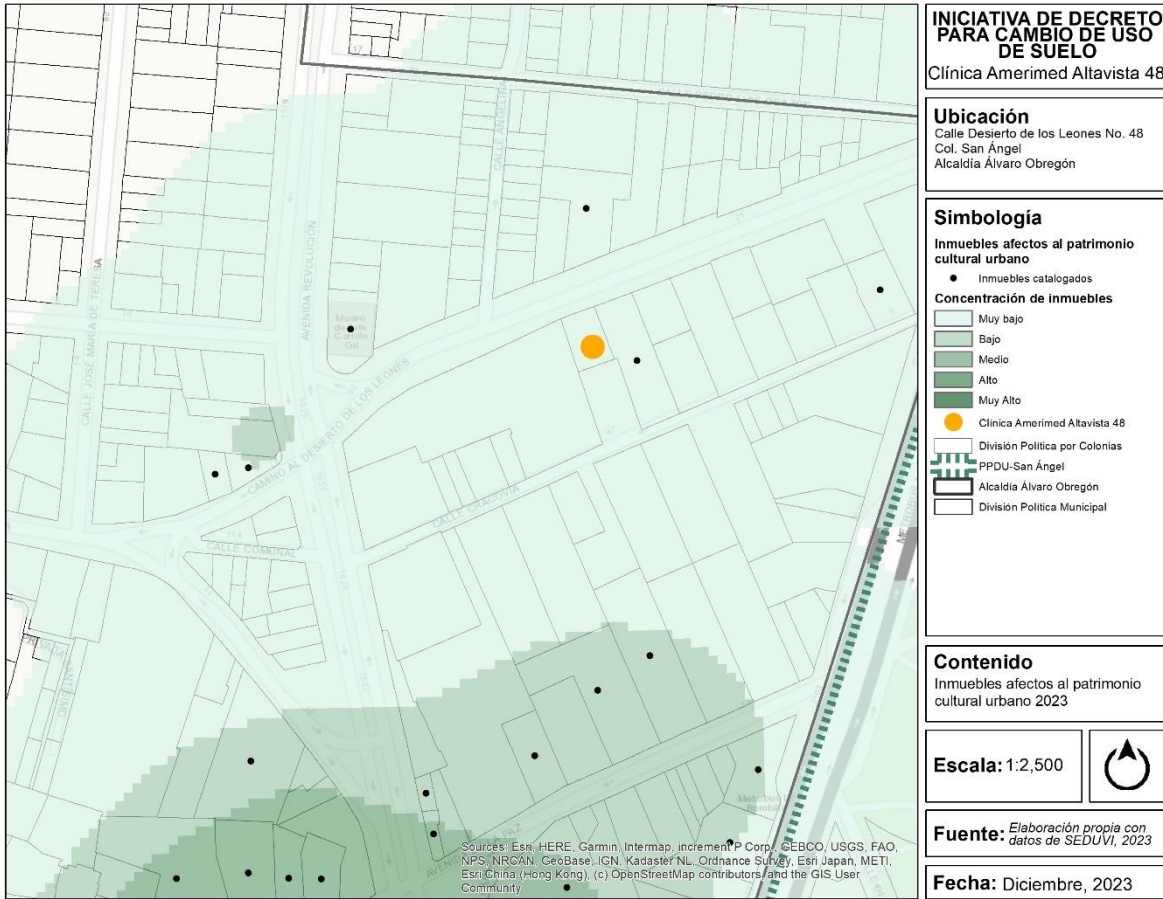
Fuente: Elaboración propia con datos de SEDUVI, 2023

Con respecto al proyecto, en la Imagen VI-15 se muestran aquellos inmuebles catalogados por las dependencias antes mencionadas más próximas a la Clínica Amerimed Altavista.

En este mapa se observa la razón por la que el predio del proyecto está catalogado como “Inmueble colindante a inmueble afecto al patrimonio cultural, urbano”, ya que el predio sobre la colindancia oriente al de la Clínica es un inmueble catalogado de conservación patrimonial por su valor histórico y artístico. A pesar de que el predio del proyecto no está catalogado como de interés de conservación patrimonial, el CUZUZ y la CANO establecen que previo a cualquier intervención dentro del inmueble es necesario obtener el dictamen técnico u opinión técnica emitida por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI y el visto bueno emitido por el INBAL, así como respetar las restricciones de construcción señaladas en el Programa Parcial. Es por esto que, de aprobarse el cambio de uso de suelo, se obtendrán dichas opiniones y vistos buenos con el objetivo de salvaguardar el patrimonio arquitectónico existente dentro de esta zona.



Imagen VI-15 Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano alrededor del proyecto



Fuente: Elaboración propia con datos de SEDUVI, 2023

En conclusión, el proyecto de la Clínica Amerimed Altavista no excluirá a población residente dentro del PPDU-San Ángel, ya que actualmente el predio no contiene ninguna vivienda por el uso comercial del edificio. Además, el proyecto pretende sumarse a las dinámicas urbanas presentes en el entorno dónde se están integrando unidades comerciales y de prestación de servicios públicos y privados que promueven no solo la permanencia y atracción de población dentro del polígono del Programa Parcial, sino además la mejora en la calidad de vida de las personas que habitan alrededor del proyecto, ya que al insertar un equipamiento de salud se promueve el acceso a los servicios de atención médica necesarios para el bienestar de las personas. De igual forma, al promover mayor diversidad de actividades dentro del entorno urbano, el proyecto mejorará la percepción de seguridad de las personas transeúntes al ofrecer vigilancia natural e infraestructura necesaria para aumentar la seguridad alrededor del inmueble.

### VI.V Infraestructura Urbana

El polígono del PPDU-San Ángel se encuentra delimitado por dos vialidades primarias, siendo estas Anillo Periférico hacia el poniente y Avenida Insurgentes Sur en el oriente, las cuales conectan a la zona con otras alcaldías de la Ciudad de México. Es atravesado de oeste a este por la Avenida Altavista y el Camino al Desierto de los Leones y de norte a sur por Avenida Revolución, como se observa en la Imagen VI-16. Además, las Avenidas Insurgentes Sur y

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

Revolución representan importantes corredores económicos de la Alcaldía, donde se aglomeran múltiples unidades económicas, así como diversos usos de suelo. Esto, aunado a que se encuentra rodeado de otras vialidades importantes como Avenida Universidad, indica que el PPDU-San Ángel cuenta con una gran conectividad con el resto de la Ciudad de México, lo que facilita el desplazamiento de la población desde y hacia el polígono.

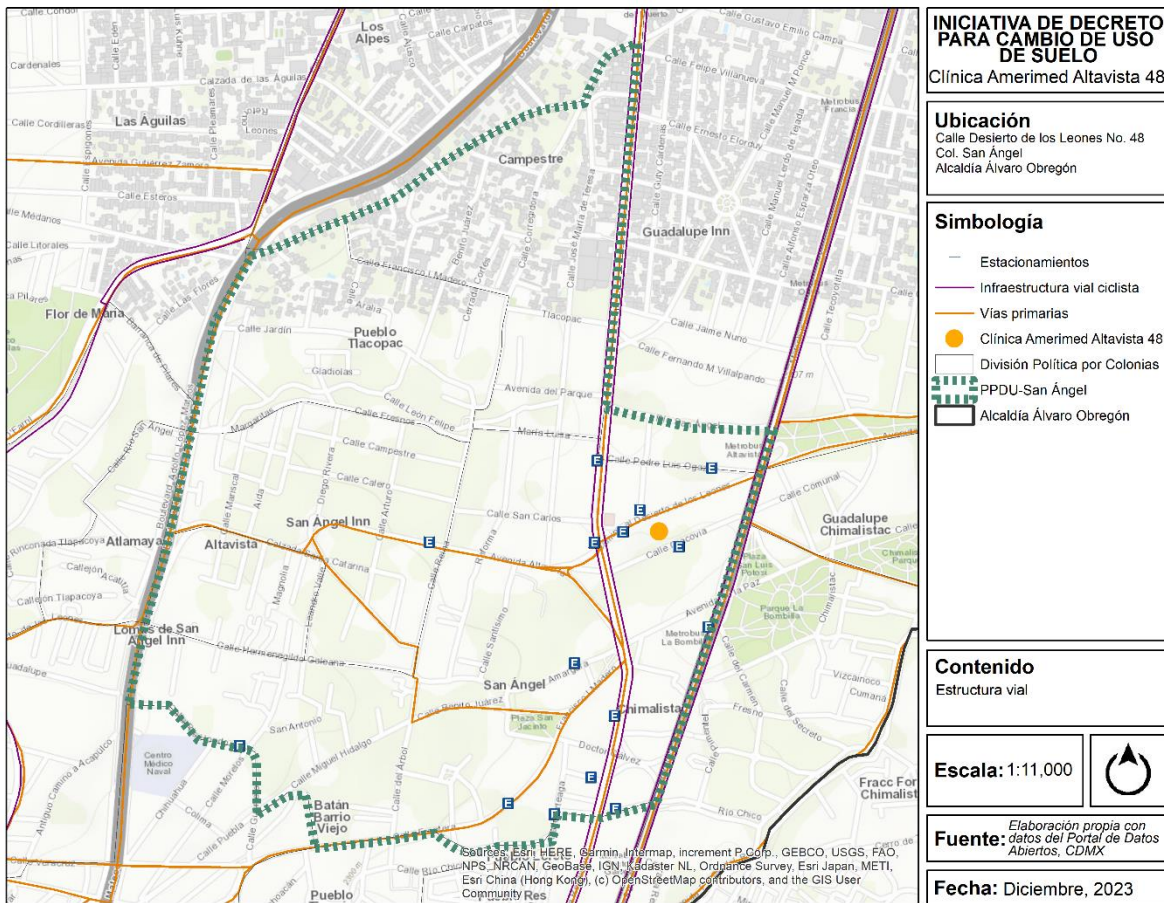
Por otro lado, se logra apreciar la existencia de infraestructura ciclista a lo largo de la Avenida Revolución e Insurgentes Sur en la Colonia San Ángel, aunque ésta se confina a los márgenes del área de estudio y no se cuenta con ella en las demás colonias. Esto apunta hacia un paradigma de movilidad que excluye a los ciclistas, aunque cabe mencionar que la mayor parte de la superficie del polígono se encuentra conformada por calles locales con un bajo flujo vehicular, en las cuales el desplazamiento fuera de ciclovías no representa un riesgo para la seguridad de los ciclistas.

En el mapa de infraestructura vial también podemos observar la distribución de los estacionamientos públicos mismo que, se toman en cuenta, pues ayudan a reducir el uso de la vialidad para el estacionamiento, fenómeno que puede obstaculizar el tránsito de vehículos y peatones. Los estacionamientos se concentran hacia el este de la Colonia San Ángel cerca de las Avenidas Revolución e Insurgentes Sur, donde se cuenta con una mayor cantidad de usos mixtos, destacando la vivienda, el comercio y los servicios. Ahora bien, la mayor parte del polígono no cuenta con estacionamientos, aunque esto probablemente se debe a una baja demanda de estos espacios, pues en estas zonas predomina el uso residencial.

De igual forma, cabe destacar que la Clínica Amerimed Altavista 48 se encuentra próximo al Camino al Desierto de los Leones, Avenida Revolución y Avenida Insurgentes Sur, tres vialidades primarias que permiten un fácil acceso al predio, elemento altamente relevante, puesto que los equipamientos de salud requieren mayores condiciones de accesibilidad para facilitar la entrada de pacientes en caso de emergencia. Además, tanto la Avenida Revolución como Insurgentes Sur cuentan con infraestructura ciclista, posibilitando los desplazamientos al proyecto en este medio.



Imagen VI-16 Infraestructura vial en el PPDU-San Ángel

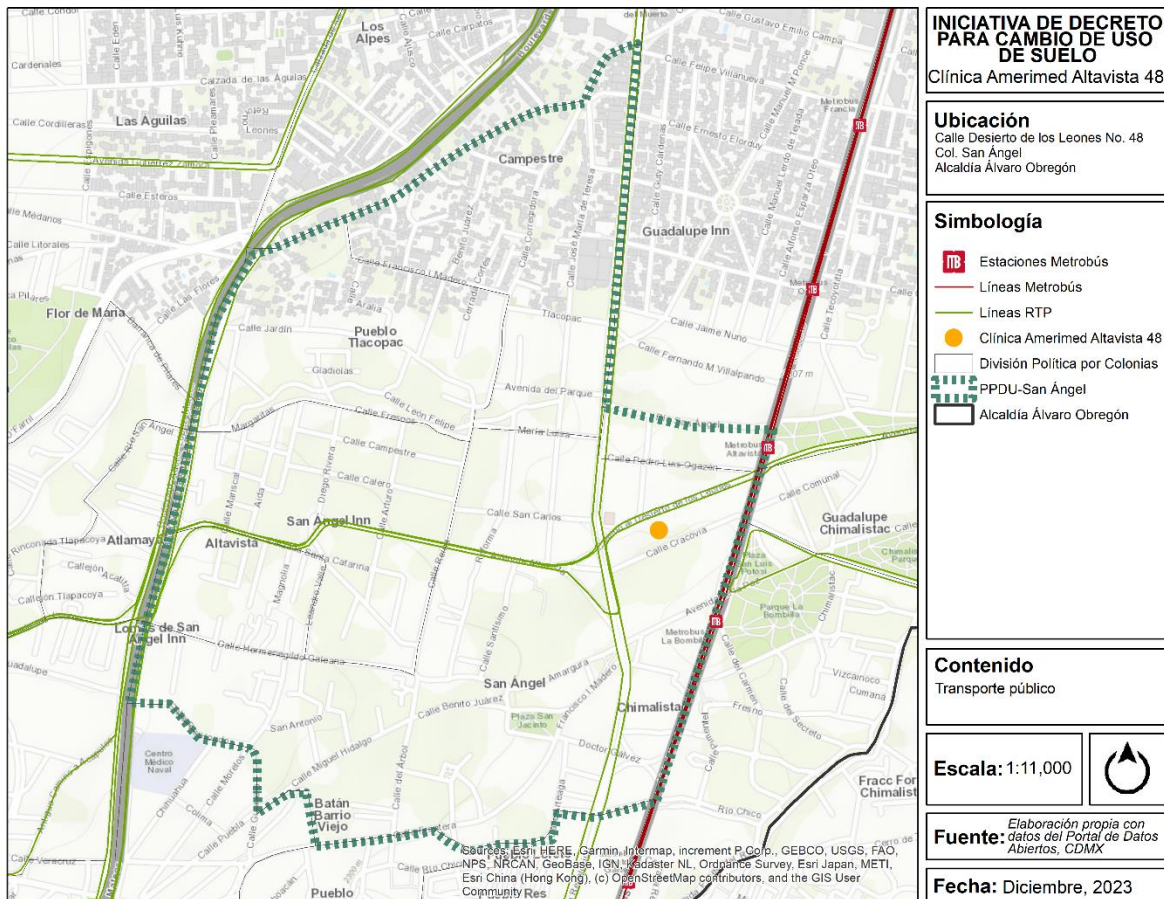


Fuente: Elaboración propia con datos del Portal de Datos Abiertos CDMX, 2023

Continuando con el tema de la movilidad, la Imagen VI-17 presenta las rutas de transporte público que circulan por el PPDU-San Ángel, destacando la Línea 1 del Metrobús (Indios Verdes-El Caminero) a lo largo de la Avenida Insurgentes Sur. De esta ruta, únicamente las estaciones Altavista y La Bombilla se encuentran dentro de los márgenes del polígono. Sin embargo, la zona también cuenta con las rutas de RTP 116, 116-A y 121-A que circulan por la Avenida Altavista y el Camino al Desierto de los leones, la ruta 13-A sobre la Avenida Revolución y la 300-A, 57-A y 57-C sobre Anillo Periférico.

Lo anterior indica que el polígono cuenta con diversos modos de transporte público que facilitan el desplazamiento de la población dentro de sus límites. Además, el predio de la Clínica Amerimed Altavista 48 se encuentra cerca de dos estaciones de la Línea 1 del Metrobús y de la ruta 116 de RTP (Río Guadalupe-Metro General Anaya), lo que amplía el acceso al proyecto.

Imagen VI-17 Transporte público en el PPDU-San Ángel



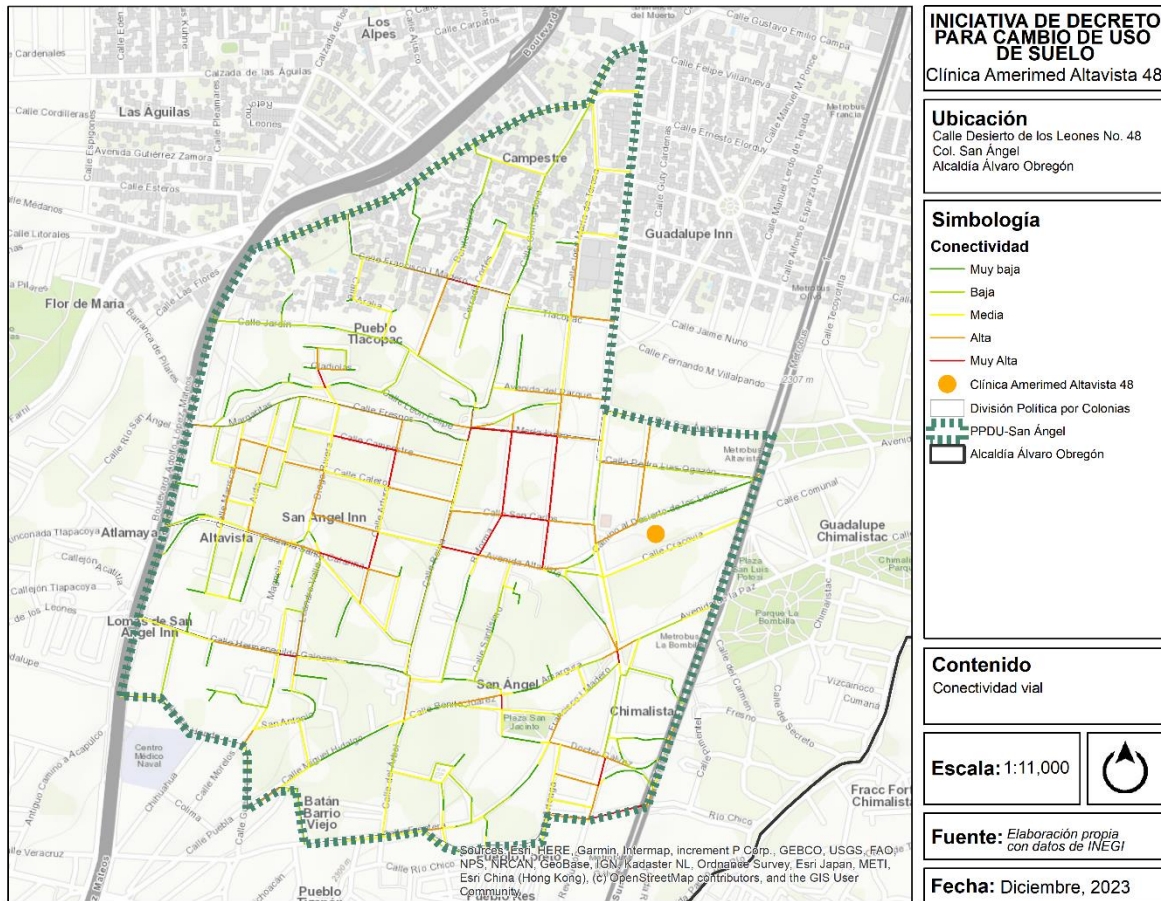
Fuente: Elaboración propia con datos del Portal de Datos Abiertos CDMX, 2023

Aunado al estudio de la estructura vial y transporte público existente en el polígono, se realizó un análisis de la conectividad aplicando el modelo de *Space Syntax*, el cual permite evaluar la configuración de la red urbana de la Ciudad, donde a partir de la creación de mapas axiales se puede determinar el nivel de conectividad o accesibilidad con el que cuenta el espacio. La Imagen VI-18 muestra el grado de conectividad de las vialidades del PPDU-San Ángel, destacando el área central entre las Colonias San Ángel y San Ángel Inn que presenta una conectividad alta y muy alta, lo que se debe a la existencia de una traza urbana más reticular. En contraste, el resto del polígono presenta un nivel de conectividad entre muy bajo y medio, ya que presenta una traza orgánica con grandes manzanas y calles locales sin salida, especialmente en el Pueblo Tlacopac y las Colonias Campestre y al Sur de la Colonia San Ángel.

Con respecto al entorno inmediato al predio, se nota que se encuentra rodeado de vialidades con un nivel medio y alto de conectividad: Por lo tanto, aunque no se ubica en una parte del polígono donde la morfología aumente la accesibilidad hacia el proyecto, tampoco presenta condiciones que dificulten u obstaculicen los desplazamientos hacia éste.



Imagen VI-18 Conectividad vial en el PPDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos del Portal de Datos Abiertos CDMX, 2023

Expandiendo el análisis de la infraestructura al tema de servicios públicos, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 llevado a cabo por el INEGI, todas las viviendas particulares habitadas dentro del polígono del PPDU-San Ángel disponen de energía eléctrica, de agua entubada en el ámbito de la vivienda y de drenaje. Esto corresponde con los datos de la población, ya que la mayoría de los habitantes pertenecen a un nivel socioeconómico entre medio-alto y alto, por lo que no presentan carencias por acceso a los servicios básicos.

Ante esto, también se incorporan datos de la Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental (ENCIG), puesto que ayudan a precisar no sólo el acceso a los servicios básicos, sino también su calidad y consistencia. Es decir, permiten medir otros parámetros relevantes al abordar este tema, aunque cabe aclarar que la encuesta únicamente proporciona datos a escala regional, donde la Alcaldía Álvaro Obregón, que alberga al presente proyecto, forma parte de la Región Poniente.

De acuerdo con la ENCIG del año 2021, el 58.7% de la población de 18 años y más de la Región Poniente se encuentra satisfecha con el servicio de agua potable, estando por encima del promedio de la Ciudad de México que es de 47.8%. Esto disminuye al 52.9% para el drenaje y alcantarillado, al 39.9% para el alumbrado público y hasta el 22.3% para las calles y avenidas, como se observa en la Gráfica VI-12 Población satisfecha con los servicios públicos. Por otro

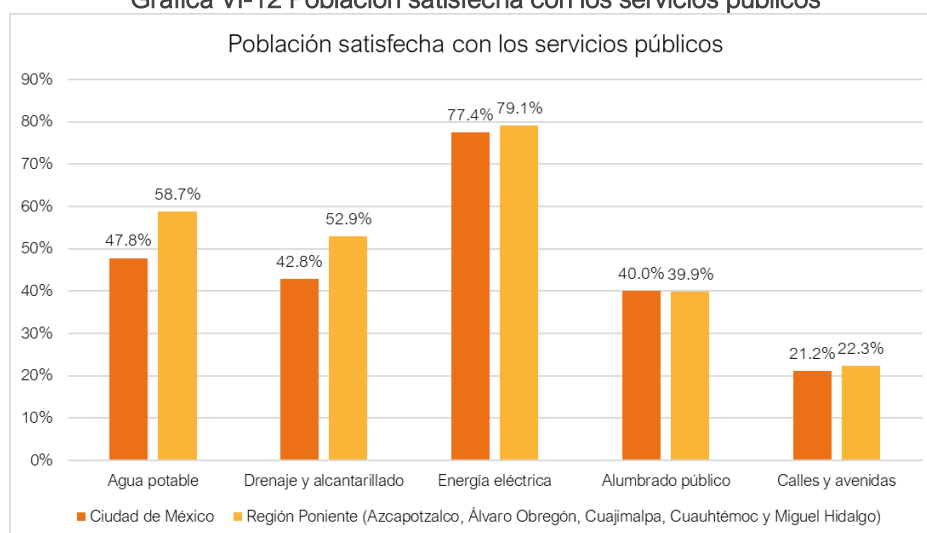
## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

lado, el servicio con el mayor nivel de satisfacción es la energía eléctrica con el 79.1% y, en la mayoría de los casos, a excepción del servicio de alumbrado público, existe un mayor nivel de satisfacción en la Región Poniente que en la mayoría de la Ciudad de México.

Lo anterior señala que la mayor parte de la población en la Región Poniente se encuentra satisfecha con el servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado y energía eléctrica, estando disgustados únicamente con el alumbrado público y el estado de las calles y avenidas, lo que se debe probablemente a una falta de mantenimiento generalizado en la demarcación del PPDU-San Ángel. De aprobarse la iniciativa, las remodelaciones al exterior de la Clínica Amerimed Altavista 48, beneficiarán al entorno inmediato pues tiene contemplado incluir alumbrado de mayor alcance y hacer mejoras en su entorno más inmediato. Al tener acceso a todos los servicios básicos, el proyecto Clínica Amerimed Altavista 48 no pasará por déficits de esta índole, lo que también se traduce en que para la zona no significará un factor que modifique el nivel de satisfacción de los habitantes.

Gráfica VI-12 Población satisfecha con los servicios públicos



Fuente: Elaboración propia con datos de la ENCIG 2021, INEGI

En resumen, la presente iniciativa busca el cambio de uso de suelo actual a Equipamiento para Servicios Especializados de Salud en un predio que cuenta con óptimas condiciones de accesibilidad, al estar cerca de múltiples vías primarias y distintos modos de transporte público. Además, el polígono cuenta con acceso a todos los servicios públicos necesarios, donde la mayoría de la población se encuentra satisfecha con ellos. Por lo tanto, de ser aprobado el cambio de uso de suelo que se solicita pretende aprovechar las condiciones favorables del entorno para la dotación de un nuevo equipamiento de salud en la zona que ayude a satisfacer las necesidades de la población en un espacio cercano a su vivienda.

### VI.VI Factor Riesgo

Para el análisis de los riesgos existentes en el polígono correspondiente al PPDU-San Ángel se han utilizado fuentes de información verificables como el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, que de acuerdo con la LGIRPC, es un sistema integral basado en el análisis espacial y temporal que permite reconocer el nivel de riesgo o peligro asociado a cada fenómeno perturbador que puede afectar a la Ciudad. Para conocer las posibles afectaciones de dichos

fenómenos perturbadores se retoma la clasificación de la misma Ley, la cual menciona, en su Art. 2, fracción XXVI, que tales eventos pueden clasificarse como: geológicos, hidrometeorológicos, químico-tecnológicos, socio-organizativos y sanitarios ecológicos con potencial de causar daños, alterando la vida social y económica o causar la degradación ambiental.

### **Fenómenos Geológicos**

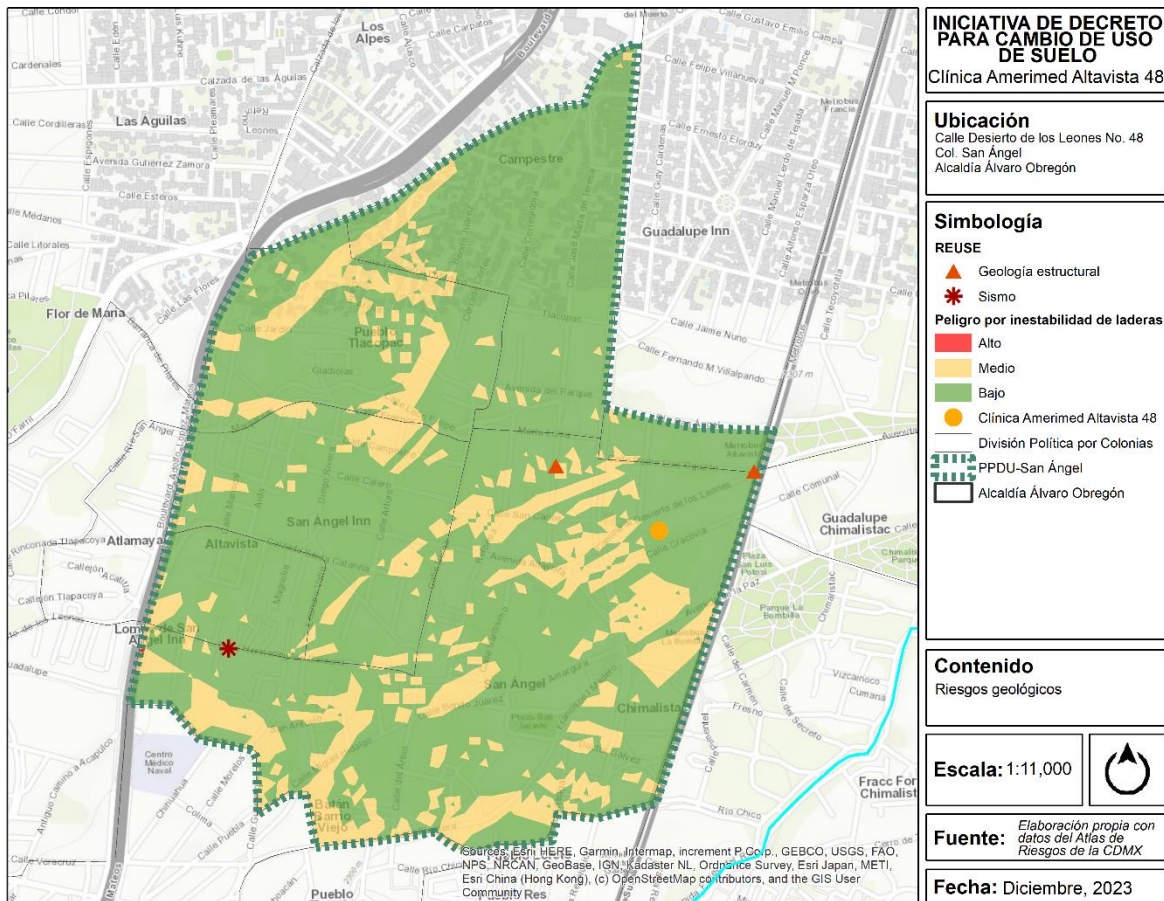
Se entiende por fenómenos geológicos a aquellos que tienen como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre, entre ellos se encuentran los sismos, las erupciones volcánicas, la inestabilidad de laderas, los flujos, caídas o derrumbes, hundimientos, y la existencia de grietas.

El relieve de la Alcaldía tiene marcados fuertes contrastes, estando caracterizada por la presencia de 13 barrancas, además de que por Álvaro Obregón cruzan seis fallas regionales que, junto con las minas, se convierten en elementos que requieren de atención a nivel Alcaldía. Los deslizamientos de laderas son causados por muchos factores, entre ellos se encuentra la acción del hombre, debido a la construcción de viviendas e incluso la lluvia, pues esta afecta a nivel freático y potencializa la erosión, pudiendo desestabilizar el sistema y activar la ladera.

Sin embargo, de acuerdo con el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, en la Imagen VI-19 se puede observar que el peligro por inestabilidad de laderas dentro del polígono del PPDU-San Ángel es de medio a bajo y en específico el predio se encuentra en una zona en la que la inestabilidad de laderas no representa un riesgo latente para los habitantes. Para complementar este análisis, también se hizo uso de los datos del Registro Único de Situaciones de Emergencia (REUSE), en el cual se pudo encontrar que dentro del polígono únicamente se tiene registro de tres siniestros relacionados con fenómenos de origen geológico; los más cercanos al predio en el que se ubicaría la Clínica Amerimed Altavista 48 son dos reportes vinculados con geología estructural, a causa de socavones en la colonia San Ángel y el tercero en la colonia San Ángel Inn en el que se solicitó la revisión de un equipamiento de carácter educativo posterior a un sismo.



Imagen VI-19 Riesgos geológicos en el PPDU-San Ángel



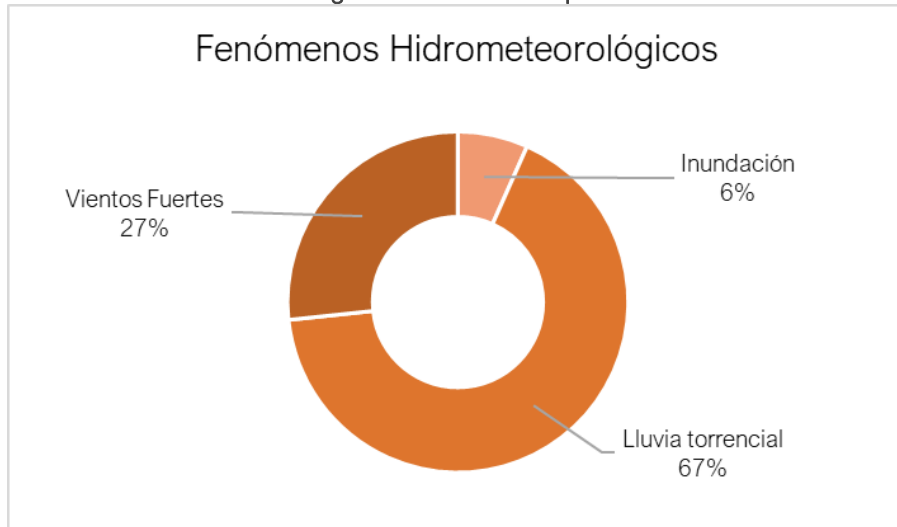
Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2023

### Fenómenos Hidrometeorológicos

Los fenómenos hidrometeorológicos son agentes atmosféricos tales como: lluvias extremas, inundaciones pluviales, fluviales y lacustres, tormentas de nieve, granizo, polvo y electricidad; heladas; sequías; ondas cálidas y gélidas y tornados.

De acuerdo con el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México y el REUSE, dentro del polígono del PPDU-San Ángel se encontraron 15 reportes por motivo de fenómenos de este tipo, como se observa en la Gráfica VI-13. Las principales situaciones reportadas son a causa de la caída de árboles derivado de lluvias torrenciales (67%) ubicadas de manera aleatoria en la demarcación, vientos fuertes (27%) en las calles Margaritas y Rey Cuauhtémoc; también se puede encontrar un bajo porcentaje (6%) sobre inundaciones, pues solo se cuenta con un registro por un evento de este tipo en Calle Calero.

Gráfica VI-13 Situaciones de emergencia ocasionadas por fenómenos hidrometeorológicos



Fuente: Elaboración propia con datos del REUSE, 2023

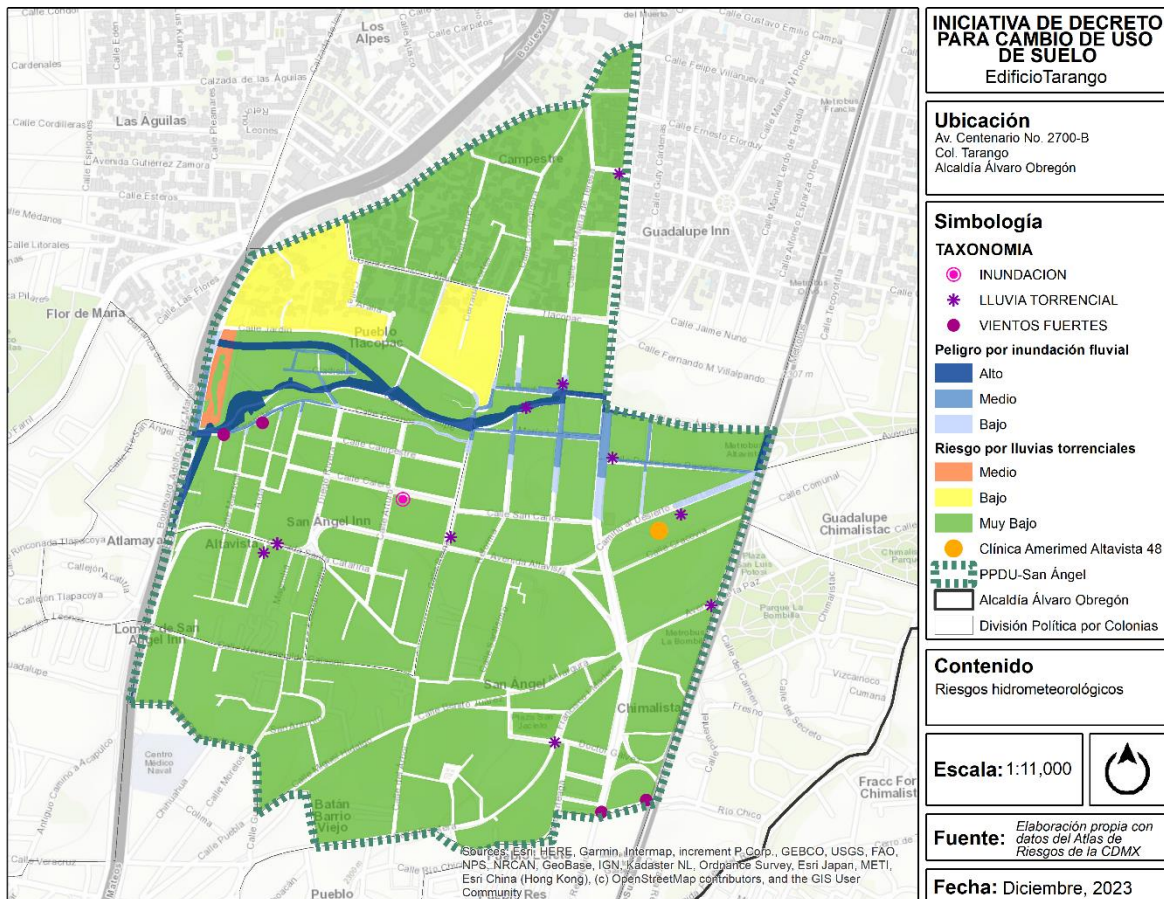
Diversos factores conducen a la intensificación del efecto de las lluvias en la Alcaldía, pero son originados principalmente por las características topográficas del relieve. Sin embargo, las deficiencias en el sistema de drenaje, la saturación del suelo y la acumulación de residuos sólidos, aunado a la saturación de las corrientes naturales de agua y la baja capacidad de los ríos ante flujos extraordinarios, excediendo la capacidad del cauce, también generan algunas afectaciones. Además, la magnitud de una inundación depende de la intensidad de las lluvias. En el caso de Álvaro Obregón el riesgo por inundación fluvial es alto en general, lo que quiere decir que los escurrimientos superficiales son mayores a la capacidad de los cauces. En el caso del PPDU-San Ángel, la

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

Imagen VI-20 muestra que el polígono cuenta con zonas con peligro de inundación fluvial, sobre todo, cerca de las vialidades Jardín y León Felipe que cuentan con probabilidad alta de inundación y algunas calles aledañas a estas que cuentan con riesgo medio. En cuanto a las lluvias torrenciales, el polígono en general cuenta con muy bajo riesgo, incluyendo el área cercana al predio, sin embargo, al norponiente del polígono se encuentra una manzana con riesgo medio. Particularmente, para la manzana en que se ubica el predio de la Clínica Amerimed Altavista 48, solo existe un reporte en el REUSE vinculado con la caída de ramas o árboles a causa de lluvia torrencial; además el Atlas de Riesgos de la CDMX, considera que, para las inmediaciones del predio, el riesgo por inundación fluvial es bajo, por lo que el proyecto no se vería afectado por este tipo de amenazas.

Imagen VI-20 Riesgos hidrometeorológicos en el PPDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2023

### Fenómenos químico-tecnológicos

Los riesgos de origen químico-tecnológico son generados por reacciones entre sustancias químicas o entre medios físicos reactivos que producen desprendimiento de energía como es en el caso de las explosiones, fugas, derrames e incendios de todo tipo. En la Alcaldía Álvaro Obregón, se ubican diversas empresas e industrias, que por sus actividades son consideradas riesgosas, ya que representan para los habitantes un factor constante de peligro, al utilizar una gran variedad de productos químicos.

El REUSE reconoce 17 eventos de este tipo, como se ve en la

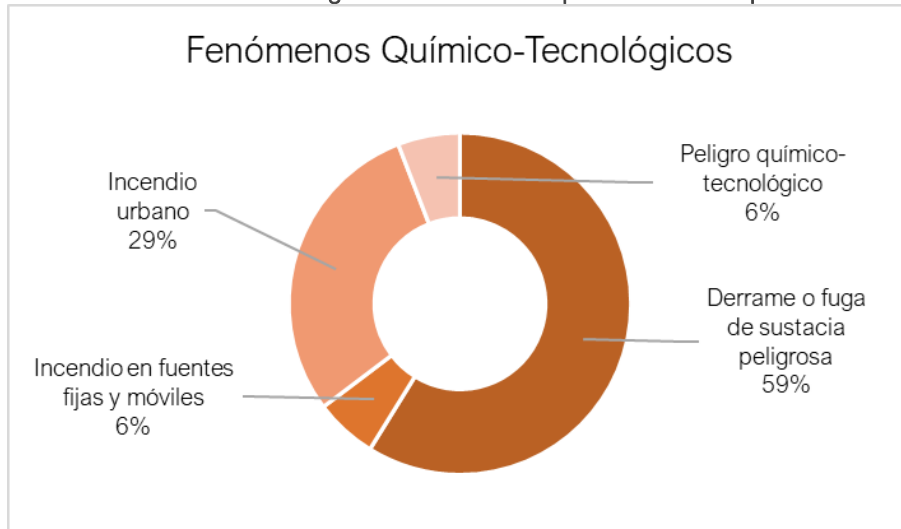


## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

Gráfica VI-14, donde el siniestro más recurrente es el derrame o fuga de sustancias peligrosas (59%), ubicados principalmente al poniente del polígono, relacionados en su mayoría con fugas de gas natural o L.P. En segundo lugar, están los incendios urbanos (29%), en el que los vecinos reportan incendios en inmuebles privados, comercios y basura; los últimos por peligro químico tecnológico (6%) e incendio en fuentes fijas y móviles (6%), vinculado con el incendio de un tanque estacionario.

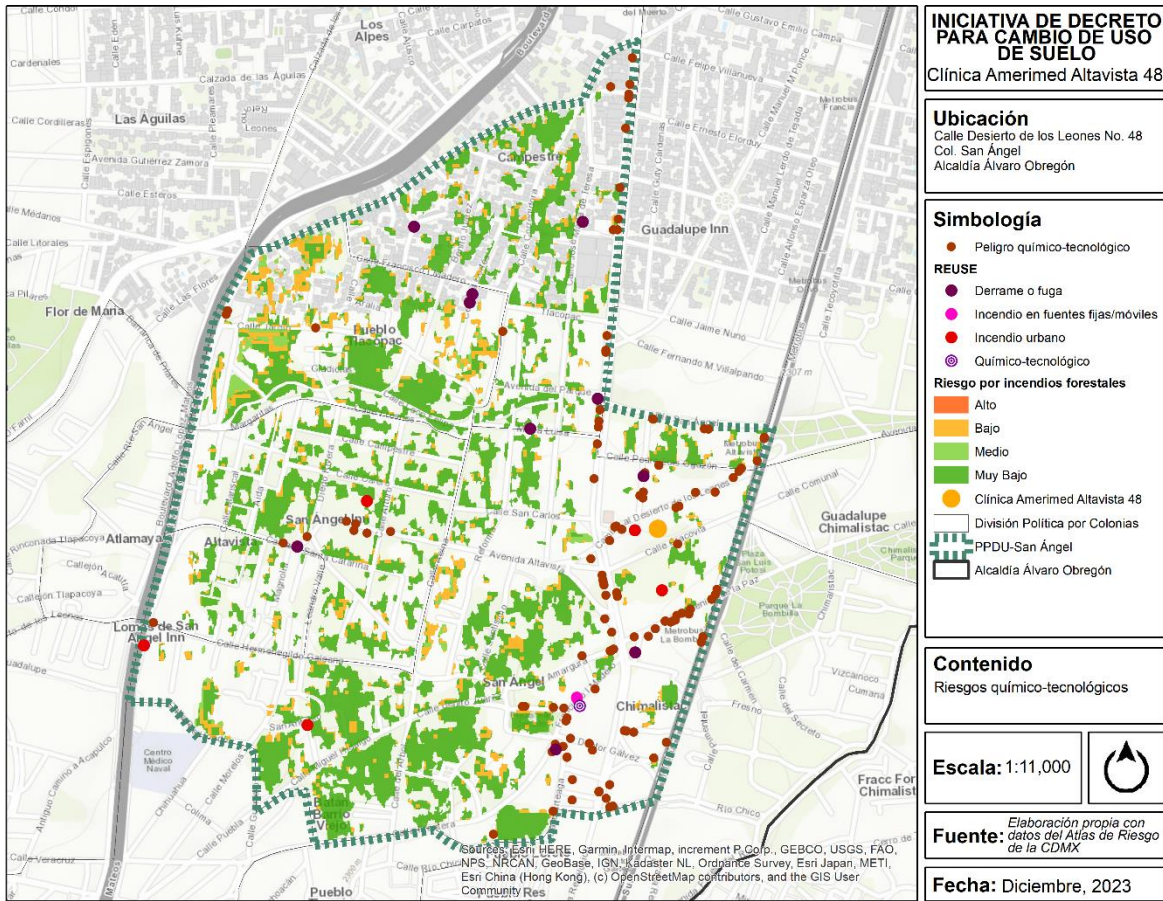
Gráfica VI-14 Situaciones de emergencia ocasionadas por fenómenos químico-tecnológicos



Fuente: Elaboración propia con datos del REUSE, 2023

Por otro lado, de acuerdo con el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, dentro del polígono del PPDU- San Ángel los rangos correspondientes a de medio, bajo y muy bajo riesgo por incendios urbanos, indicando que para esta zona no es considerado un factor que ponga en peligro a los habitantes. Además, las manzanas cercanas al predio no cuentan con algún registro de este tipo eventos, por lo que no es un fenómeno que pudiera llegar a perjudicar a los futuros usuarios del proyecto.

Imagen VI-21 Riesgos hidrometeorológicos en el PPDU-San Ángel



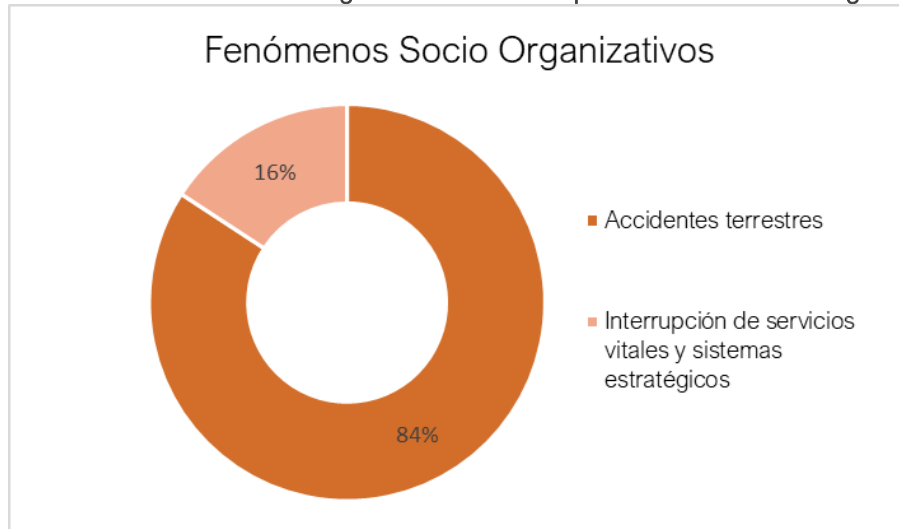
Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2023

### Riesgos socio organizativos

Finalmente, se entiende por riesgos socio organizativos aquellos generados con motivo de errores humanos o por acciones premeditadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de personas, tales como concentraciones masivas de población e interrupción o afectación de los servicios vitales y sistemas estratégicos.

El REUSE reconoce 38 eventos en el PPDU-San Ángel, como se observa en la Gráfica VI-15, de los cuales el 84% responden a accidentes terrestres asociados con colisiones de vehículos particulares y de los destinados al transporte público, ubicados principalmente a lo largo de la Av. Revolución y Blvd. Adolfo López Mateos. El 16% restante está vinculado con interrupciones de los servicios vitales y sistemas estratégicos en la parte suroriente de la demarcación, registros referentes a eventos sin causas que ocasionaron la interrupción del servicio de agua potable.

Gráfica VI-15 Situaciones de emergencia ocasionadas por fenómenos socio-organizativos

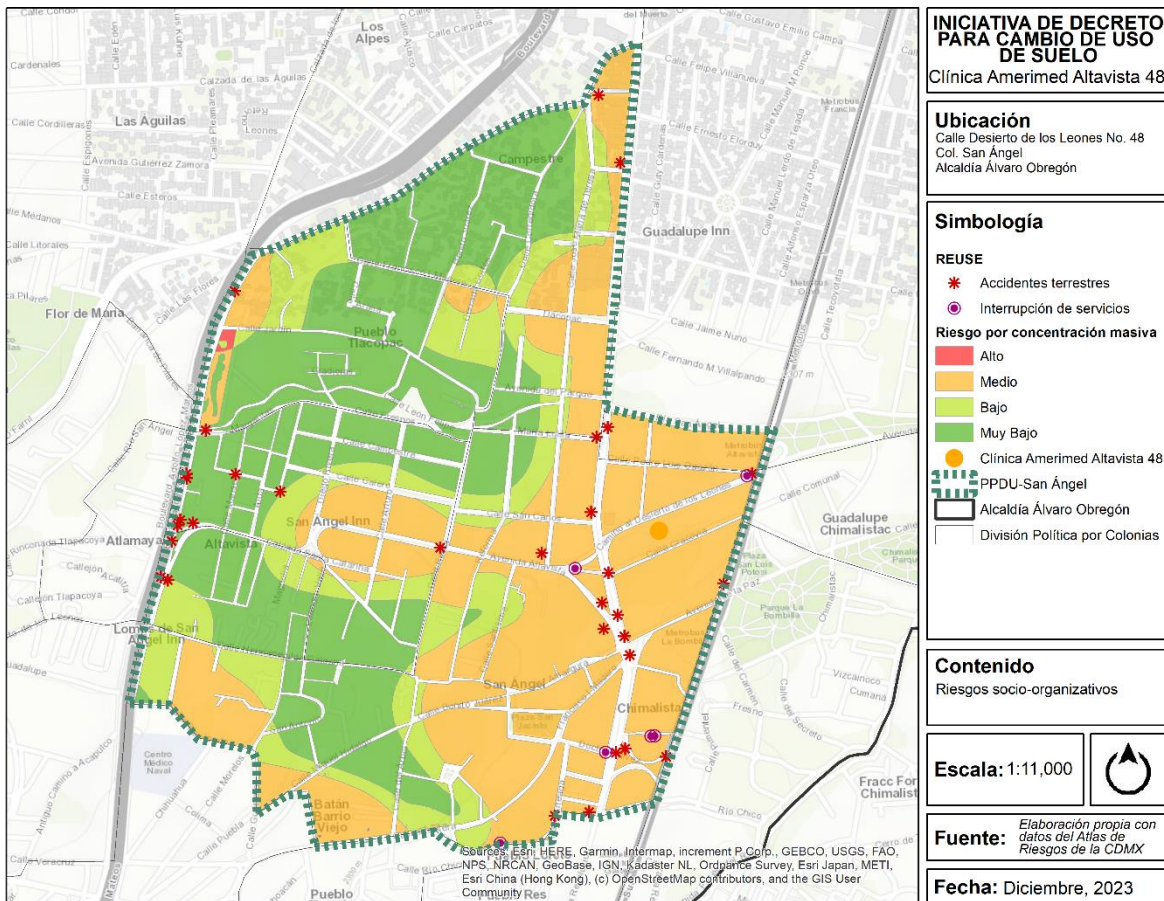


Fuente: Elaboración propia con datos del REUSE, 2023

Además, como se observa en la Imagen VI-22, el riesgo por concentraciones masivas de población está presente dentro del polígono del PPD-San Ángel, con rangos que van desde medio, bajo y muy bajo. La zona más susceptible a eventos de esta índole sería la zona oriente del polígono abarcando gran parte de la Colonia San Ángel, pues cuenta con un riesgo medio por concentraciones masivas al albergar mayores usos que atraen un número elevado de personas como centros comerciales, mercados, supermercados y oficinas. En contraste, las Colonias San Ángel Inn, Tlacopac y Campestre cuentan con un riesgo bajo o muy bajo, ya que concentran en su mayoría vivienda unifamiliar.



Imagen VI-22 Riesgos socio organizativos en el PPDU-San Ángel



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2023

En conclusión, el polígono del PPDU-San Ángel cuenta con un riesgo bajo de fenómenos geológicos, hidrometeorológicos y químico tecnológico y un riesgo medio por concentraciones masivas de población. Además, con el objetivo de mitigar estos riesgos y definir acciones preventivas y de respuesta, el proyecto contará con un Programa Interno de Protección Civil, en concordancia con lo establecido en la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil. De igual forma, durante la remodelación el proyecto cumplirá con lo decretado en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México para garantizar la calidad y seguridad de las instalaciones.

## VII Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

---

### VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos menciona en su Artículo 1 que:

*“todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece [...]”*

En el Artículo 4, se menciona que:

*“[...] Toda Persona tiene derecho a la protección de la salud. La Ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución. La Ley definirá un sistema de salud para el bienestar, con el fin de garantizar la extensión progresiva, cuantitativa y cualitativa de los servicios de salud para la atención integral y gratuita de las personas que no cuenten con seguridad social. [...]”*

También, menciona en su Artículo 8 que:

*“[...] Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de este derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.”*

Con previo reconocimiento sobre la petición ciudadana para la modificación del PPDU-San Ángel a través de Iniciativa de Decreto, que consiste en un análisis de viabilidad técnico y normativo es como se avala la constitucionalidad de dicha propuesta.

### VII.II Constitución Política de la Ciudad de México

En cuanto a la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 2017 y reformada el 30 de noviembre de 2022.

El Artículo 9, establece lo siguiente en relación al derecho a la salud:

*“1. Toda persona tiene derecho al más alto nivel posible de salud física y mental, con las mejores prácticas médicas, lo más avanzado del conocimiento científico y políticas activas de prevención, así como al acceso a servicios de salud de calidad. A nadie le será negada la atención médica de urgencia.”*

Se considera el Artículo 12 sobre el derecho a la Ciudad, de principio al mencionar:

*“1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.”*

De manera local se aboga al reconocimiento sobre la participación e igualdad al modificar los instrumentos de desarrollo urbano con la intención de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población futura, así como del contexto inmediato, siempre bajo la consideración del medio ambiente.

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

Por otro lado, se menciona al derecho a la ciudad como “[...] *derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.*”

De manera que la presente Iniciativa busca garantizar el ejercicio pleno de participación ciudadana.

En cuanto a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, apartado A. Sistema de planeación y evaluación, la constitución reconoce en su Artículo 15 numeral 1 que:

*“[...] La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable, satisfacer las necesidades individuales y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza. [...]”*

De lo anterior se retoma en la presente Iniciativa que existe un impulso por modificar las condiciones de ocupación de uso de suelo en vista de conducir la inversión existente para su óptimo aprovechamiento, viéndose reflejado en la creación de empleos y ampliar la oferta de equipamiento de salud para la población que demanda el servicio.

Por otro lado, en su numeral 4, menciona que:

*“[...] La planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales e institucionales: los programas de gobierno de las alcaldías; y los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación. De conformidad con lo previsto en esta Constitución, el Sistema Integral de Derechos Humanos se articulará con el sistema de planeación de la Ciudad [...]”*

De lo anterior, se retoma el supuesto que dichos instrumentos de planeación deben elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación, dicha participación no existió durante la elaboración del PPDU-San Ángel elaborado en 1993 de modo que, al año actual, no responde a las dinámicas actuales e interés particulares y colectivos. Es por ello, que bajo este principio se plantea la modificación de dicho instrumento.

En materia de Regulación del suelo, la Constitución menciona lo siguiente:

*“1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica [...]”*

*4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos [...]”*

*6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o*

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

*federal ante el Gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, con la opinión de las Alcaldías.*

*Los principios de transparencia y máxima publicidad regirán los cambios de uso del suelo. La autoridad está obligada a informar oportunamente a la comunidad sobre las solicitudes turnadas ante el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva para su dictamen, así como los estudios establecidos en la legislación correspondiente. El proceso de transparencia en el cambio de uso de suelo incluye el informe que rinda el registro público de la propiedad respecto de la inscripción de los bienes amparados. Las consultas tendrán carácter vinculante según lo establecido en esta Constitución. En todo caso se privilegiará el interés público [...]"*

De lo anterior, se desprende el fundamento constitucional sobre la presente propuesta de cambio de uso de suelo. Sin más, se cuenta con plena seguridad sobre la convencionalidad sobre Iniciativa de Decreto.

Por último, sobre el Congreso de la Ciudad de México la Constitución en su Artículo 29 apartado D. inciso I) menciona que dentro de sus competencias se encuentra “I. Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes.”

Por lo anterior, se presenta la Iniciativa al Congreso de la Ciudad para su valoración.

El siguiente apartado se integra de una extensa bibliografía del marco legal sobre los argumentos en los que se construye la presente propuesta, donde se aborda desde la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano hasta el PPDU-San Ángel. Posteriormente, con base en el CUZUS se desarrollará la normatividad aplicable al predio con la intención de identificar el cumplimiento de las condicionantes, así como la consideración de aquellos criterios que se solicitan modificar con la presente iniciativa.

## VII. Ley General de Salud

Publicada el 7 de febrero de 1984 en el Diario Oficial de la Federación y reformada por última vez el 29 de mayo de 2023.

*“Artículo 5. El Sistema Nacional de Salud está constituido por las dependencias y entidades de la Administración Pública, tanto federal como local, y las personas físicas o morales de los sectores social y privado, que presten servicios de salud, así como por los mecanismos de coordinación de acciones, y tiene por objeto dar cumplimiento al derecho a la protección de la salud.*

*Artículo 23. Para los efectos de esta Ley, se entiende por servicios de salud todas aquellas acciones realizadas en beneficio del individuo y de la sociedad en general, dirigidas a proteger, promover y restaurar la salud de la persona y de la colectividad.*

*Artículo 34. Para los efectos de esta Ley, los servicios de salud, atendiendo a los prestadores de los mismos, se clasifican en:*

*III. Servicios sociales y privados, sea cual fuere la forma en que se contraten, y*

*Artículo 38. Son servicios de salud privados los que presten personas físicas o morales en las condiciones que convengan con los usuarios, y sujetas a los ordenamientos legales, civiles y mercantiles.*

*Artículo 40.- Las modalidades de acceso a los servicios de salud privados y sociales se regirán por lo que convengan prestadores y usuarios, sin perjuicio de los requisitos y obligaciones que establezca esta Ley y demás disposiciones aplicables.*



## VII.II Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de junio de 2021.

*“Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:*

*I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia”.*

*“Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.”*

*“Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:*

*I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;*

*II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;*

*III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concentración de acciones con los organismos de los sectores social y privado;*

*IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;*

*V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los Centros de Población;*

*VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;*

*VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radio difusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables”*

*“Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:*

*III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;*

*VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes”*

## VII.III Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de junio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 15 de mayo de 2023, donde los artículos referentes a la planeación urbana, los Programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

*“Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:*

*I. Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo.*

*II. Aprobar los decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación,”*

*“Artículo 5 Bis. Es derecho de los diputados iniciar decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a alguna de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley”*

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

*“Artículo 25 Quater. Son facultad del Consejo Constitutivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México:*

*I. Revisar cada seis años, y en un plazo no mayor de seis meses, los Programas vigentes, para efecto de evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o en su caso, la expedición de un nuevo Programa; [...]*

*III. Elaborar pre-dictámenes de las iniciativas de decreto en materia de Programas, y en su caso, de Áreas de Gestión Estratégica, se presenten ante la Asamblea, y remitirlos a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana para su consideración en la elaboración de sus respectivos dictámenes;”*

*“Artículo 28. La planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.”*

*“Artículo 33. La planeación del desarrollo urbano se contiene en los siguientes ordenamientos jurídicos:*

*I. El Programa General de Desarrollo Urbano;*

*II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;*

*III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;”*

*“Artículo 33 Bis. Estarán afectados de nulidad absoluta y no podrán ser convalidados, los actos que celebre la Secretaría, y que tengan por objeto:*

*I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;*

*II. Aplicar un Programa, sea General o Parcial, sin identificar con precisión, en el dictamen, opinión, autorización, permiso, constancia, certificado, acuerdo o resolución de que se trate, el capítulo, apartado, subapartado, inciso, sub inciso, párrafo y página, del Programa aplicado;*

*III. Establecer usos del suelo, número de niveles, porcentaje de área libre y área mínima por vivienda, que no se encuentren previstos en el Programa aplicable al caso concreto de que se trate, y*

*IV. En general, modificar el contenido de los Programas, contravenir sus disposiciones u omitir la observancia de los mismos.”*

*“Artículo 34. Los Programas serán sometidos a la aprobación de la Asamblea, mediante iniciativas de decretos.*

*Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley.*

*El procedimiento y los requisitos para iniciar, dictaminar, discutir y votar los decretos de Programas, o de reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, serán los establecidos en esta Ley, y a falta de disposición expresa, en la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y en sus reglamentos.”*

*“Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, corresponde:*

*I. Al Jefe de Gobierno*

*II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y*

*III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en los individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley”*

*“Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable...”*

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

*“Artículo 38. Las iniciativas de decreto que en materia de Programas se presenten a la Asamblea, serán turnadas para su análisis y dictamen, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, por el Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o por el Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea.”*

*“Artículo 39. Las iniciativas de decreto deberán presentarse directamente a la Asamblea, en cualquiera de los siguientes supuestos: [...]”*

*II. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, en materia de reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa”*

*“Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.”*

### VII.IV Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.

#### II. IMAGEN OBJETIVO

*“[...] de conformidad con lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable: [...]”*

*Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revertiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.*

*Propiciar una distribución armónica de la población, basada en la capacidad de dotación de servicios, que desaliente la creación de grandes desarrollos concentradores.*

*• Garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos recursos económicos en igualdad de oportunidades, a través de reglas claras de operación de los programas.*

*Aprovechar de manera eficiente la infraestructura básica, el equipamiento urbano y los servicios públicos, procurando la regulación y distribución equitativa de su dotación, acorde con la problemática del suelo, a fin de garantizar una vida segura, productiva y sana a los habitantes de la ciudad.*

*Ordenar el crecimiento económico en zonas específicas que dispongan de infraestructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos.”*

### VII.V Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011

#### III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

##### Infraestructura y Equipamiento

*“Lograr una mayor autosuficiencia en Centros de Barrio y Equipamiento Básico, sobre todo en las colonias de bajos ingresos para disminuir los desplazamientos, priorizando la atención al abasto, la educación, la salud, la recreación y la cultura.”*

##### Desarrollo Económico

*“Ofrecer las condiciones físicas para la realización de actividades productivas y de fomento a la creación de empleos, procurando que su distribución en el área urbana sea más equilibrada e induciendo la diversificación del uso del suelo.*

*Promover las actividades comerciales y de servicios hacia los principales corredores.”*

## Iniciativa de Decreto

Clínica Amerimed Altavista 48

### IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### 4.3 Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

##### 4.3.1. Suelo Urbano

*“Equipamiento Público y Privado (E): Se permitirá la ubicación de inmuebles para equipamiento ya sea público o privado, regido bajo las leyes y reglamentos ambientales y de construcción vigentes.”*

Dentro de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbana de la Delegación Álvaro Obregón, los servicios especializados de salud se permiten en la zonificación E.

#### **VII.VI 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 día 1 de junio de 1993 es reconocido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, sin embargo, en la publicación se define como *“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 Angel, San Angel Inn y Tlacopac”*. En dicho documento se aborda la fundamentación y la normatividad aplicable, así como restricciones y normas aplicables para los predios que se encuentran dentro de esta zona.

Dentro del acuerdo, se reconoce a los sistemas de transferencia de potencialidad, de incremento al número de viviendas e intensidades y la fusión de predios. A pesar de que dichos instrumentos todavía tienen vigencia en la actualidad, las condiciones para su aplicación se han modificado, por lo que lo establecido en la publicación se encuentra desactualizado al tomar en cuenta la normatividad vigente.

Adicionalmente, el acuerdo menciona que la vigencia será de 20 años, por lo que han pasado 10 años desde que dejó de estar vigente.

A continuación, se desarrolla la aplicación de la normatividad aplicable por el Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo Digital (CUZUS), así como de los instrumentos antes mencionados.

#### **Contexto Normativo**

##### **VII.VI.I Uso de Suelo**

De acuerdo con el Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con Folio No. 72182-151CIYO23D del 08 de noviembre de 2023, establece que el PPDU-San Ángel, determina que al predio le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar. Plurifamiliar y/o Comercio, 14 metros de altura, 35% mínimo de área libre.

No obstante, la presente Iniciativa de Decreto tiene como propósito modificar la zonificación actual para solicitar el uso de equipamiento para servicios especializados de salud, aumentar la altura permitida y pasar de 14m de altura permitidos a 19.27m, dentro de una superficie máxima de construcción de 5,559.12 m<sup>2</sup> en la zonificación E/19.27/14.60.



## Iniciativa de Decreto

Clínica Amerimed Altavista 48

Para una referencia más amplia, consultar Anexo Documentos 1.4 CUZUS Folio 72182-151CIYO23D

### VII.VI.II Normas de Uso de Suelo

En cuanto a las normas aplicables, el CUZUS menciona que al predio le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

- Normas Complementarias
- Estacionamiento
- Superficies Libres
- Licencia de Uso del Suelo
- Normas Complementarias Generales para el Distrito Federal
- Vivienda Unifamiliar
- Camino al Desierto de los Leones, entre Revolución e Insurgentes
- Fusión de Predios
- Usos Existentes

Igualmente, el CUZUS señala que el predio colinda con un inmueble afecto al patrimonio por lo que le aplica lo siguiente:

- ACP, CC Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

Si bien el CUZUS no señala que al predio le apliquen las normas generales de ordenación, resulta pertinente considerarlas con la finalidad de conocer el aprovechamiento del suelo:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS);
- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
- Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

### VII.VI.III.1 Normas Particulares de Ordenación

#### VII.VI.III.1.1 Normas Complementarias

La norma establece lo siguiente:

*“En caso de nuevas construcciones para uso no habitacional, en las zonas permitidas por las normas complementarias, no se permitirá en su solución la vista de sus ocupantes hacia la zona habitacional en su colindancia posterior.”*

*Los predios localizados en vialidades cuya zonificación permite un uso distinto al habitacional unifamiliar, deberán proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da a estas avenidas.*

(...)

*Las alturas expresadas dentro de la Normatividad y Plano de Uso del Suelo E-1, se consideran a partir del nivel medio de banqueteta.”*

Al respecto, el proyecto que motiva la presente Iniciativa de Decreto se desarrollará en un inmueble ya construido, de acuerdo a la Manifestación de Construcción Tipo B, número de folio AOB-4016-2009 y parte de la solicitud de cambio de uso de suelo es aumentar en un nivel la construcción existente para pasar de 3 a 4 niveles de construcción sobre nivel de banqueteta,

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

asimismo el acceso vehicular al proyecto se encuentra sobre la C. Camino Desierto de los Leones. En cuanto a la altura máxima permitida para el predio, es de 14 m, no obstante, el anteproyecto arquitectónico considera una altura máxima de construcción de 19.27 m, la cual forma parte de la solicitud de cambio de uso de suelo.

#### VII.VI.II.I.II Estacionamiento

La norma establece, los requerimientos que deben cumplir las edificaciones de acuerdo a su giro y superficie con la finalidad de minimizar los problemas de estacionamiento en la zona del PPDU-San Ángel. No obstante, debido a la antigüedad del Programa, no considera el “Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico” publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 11 de julio de 2017, el cual establece un número máximo, más un mínimo de cajones con los que las edificaciones deberán contar dependiendo el uso y superficie. En este sentido, el anteproyecto arquitectónico plantea 158 cajones de estacionamiento, reduciendo en 67 el número de cajones con los que cuentan actualmente de acuerdo a lo aprobado en la Manifestación de Construcción Tipo B, numero de folio AOB-4016-2009 de fecha 08 de julio de 2009.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos 1.7 MC Folio AOB-4016-2099 y Anexo Proyecto Arquitectónico 2.1 Memoria Descriptiva del anteproyecto Arquitectónico

#### VII.VI.II.I.III Superficies Libres

La norma establece lo siguiente:

*“Para todos los predios de uso no habitacional unifamiliar, la superficie libre será de acuerdo a la superficie de terreno indicada a continuación, excepto donde la Norma complementaria particular lo especifique, en cuyo caso ésta tendrá prioridad. Podrá ser utilizada para estacionamiento con pavimento permeable y sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de estas áreas libre por pozos de absorción.*

<i>Predios menores a 500 m<sup>2</sup>.</i>	<i>30%</i>
<i>De 501 a 2000 m<sup>2</sup>.</i>	<i>35%</i>
<i>De 2001 a 3500 m<sup>2</sup>.</i>	<i>40%</i>
<i>De 3501 a 5500 m<sup>2</sup>.</i>	<i>50%</i>
<i>Más de 5501 m<sup>2</sup>.</i>	<i>60%</i>

Si bien la norma establece que para el caso de los predios con uso no habitacional y una superficie de 2,001 a 3,500 m<sup>2</sup>, deben respetar un área libre del 40%, en el caso del proyecto Clínica Amerimed Altavista, se encuentra en un predio con una superficie de 1,865.39 m<sup>2</sup> al solicitar el cambio de uso de suelo para permitir el uso de Equipamiento, en un inmueble ya existente, el anteproyecto arquitectónico considera un área libre de 14.60%.

Para una mayor referencia, consultar Anexos del Proyecto Arquitectónico 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico y 2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

#### VII.VI.II.I.IV Licencia de Uso del Suelo

La oferta establece lo siguiente:

*“La licencia de uso de suelo deberá tramitarse en forma previa a la licencia de construcción y la requerirán únicamente las edificaciones y aprovechamiento de predios señalados en el art. 53 de Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para los usos de suelo autorizados en el Programa Parcial “colonia San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac”.*

## Iniciativa de Decreto

### Clínica Amerimed Altavista 48

*Las restricciones especificadas en esta declaratoria, serán las únicas vigentes para el Programa Parcial San Ángel, San Ángel Inn, Tlacopac; por lo que se anulan todos los acuerdos y disposiciones anteriores, relacionados con el uso y aprovechamiento del suelo.”*

Al respecto, una vez se apruebe el cambio de uso de suelo solicitado, se comenzará con el trámite del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo correspondiente en el que se reconozca el uso de suelo de Equipamiento para servicios especializados de salud solicitado en la presente Iniciativa de Decreto, previo a la obtención de la Manifestación de Construcción correspondiente como resultado de la modificación al inmueble existente.

#### **VII.VI.II.I.V Normas Complementarias Generales para el Distrito Federal**

La norma establece lo siguiente:

*“En el perímetro de éste Programa Parcial objeto del presente Acuerdo, no serán aplicables las normas complementarias generales para el Distrito Federal, que fueron autorizadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional 1987, o las de carácter general que se publiquen.”*

La presente norma, únicamente establece que al interior del PPDU-San Ángel no aplican las normas complementarias generales que fueron autorizadas en el año 1987, así como las generales, por lo que lo mencionado por la norma no regula la forma de aprovechamiento del suelo, por lo tanto, no aplica.

#### **VII.VI.II.I.VI Vivienda Unifamiliar**

La norma establece lo siguiente:

*“Se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 50%, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área libre por pozo de absorción, la altura será de 7.50m., y el tercer nivel podrán ser hasta 9.00m., ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción.”*

La zonificación actual aplicable al predio es de Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio y de acuerdo con la Manifestación de Construcción Tipo B No. de folio AOB-4016-2009 de fecha 08 de julio de 2009, el predio tiene un desplante de 1,212.03 m<sup>2</sup> igual al 64.97% de la superficie del terreno, lo cual significa que el área libre cuenta con 653.36 m<sup>2</sup> representando 35.02%. No obstante, la solicitud de cambio de uso de suelo solicita el uso de Equipamiento para servicios especializados de salud, por lo que establecido en la norma no aplica.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos 1.7 MC Folio AOB-4016-2009 y Anexos del Anteproyecto Arquitectónico 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico y 2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

#### **VII.VI.II.I.VII Camino al Desierto de los Leones, entre Revolución e Insurgentes**

La norma establece lo siguiente:

*“El uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio, con una altura de hasta 14.00m., debiendo restricción de 3.50m., como mínimo en colindancia posterior con zonas habitaciones unifamiliares. [...]”*

Si bien, la zonificación actual del predio es la mencionada por la norma, el propósito de la presente Iniciativa de Decreto es solicitar el cambio de uso de suelo para permitir el uso de suelo Equipamiento para servicios especializados de salud, con una altura de 19.27 m.

## Iniciativa de Decreto

Clínica Amerimed Altavista 48

Respecto a la restricción establecida, el predio no cuenta con colindancia posterior, ya que cuenta con dos frentes, uno sobre la Av. Camino Desierto de los Leones y el segundo en la C. Cracovia, de acuerdo a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial 3915-2023 de fecha 25 de octubre de 2023.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos *1.5 CANO Folio 3915-2023* y Anexos del Anteproyecto Arquitectónico *2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico* y *2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico*

### VII.VI.II.I.VIII **Fusión de Predios**

La norma 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. Asimismo, cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados. De conformidad con el Plano de Uso del Suelo E - 1 anexo que indica las alturas.”*

De acuerdo con el instrumento de compraventa número 109,330, el predio en el que se encuentra el anteproyecto arquitectónico, es el resultado de la fusión de los inmuebles ubicados en Av. Desierto de los Leones, No. 48 y C. Cracovia, No. 45 y cuenta con una superficie de 1,865.39 m<sup>2</sup>.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos *1.1 Instrumento de Compraventa 109,330*

### VII.VI.II.I.IX **Usos existentes**

La norma establece lo siguiente:

*“El Programa Parcial colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, revisará si los usos existentes actuales fueron o no permitidos conforme a algún plan o programa anterior, o a través del mecanismo de modificación o inconformidad, o si se justifican por derechos legalmente adquiridos, quedando sujetos a una trabajo posterior de verificación y en su caso regularización o clausura, para lo cual se establece un mecanismo de participación en el seno de la delegación donde en forma conjunta autoridades del Departamento del Distrito Federal, Junta de Vecinos, Asociaciones de Residentes de las colonias San Ángel y Tlacopac, unión de colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, A. C., la representaciones y asociaciones vecinales, vecinos y propietarios de las colonias comprendidas dentro del Programa Parcial, determinarán los requerimientos y procedimientos para dictaminar las acciones correspondientes. Los usos existentes regularizados o por regularizar, podrán continuar con el uso actual sin ampliar en ningún caso su construcción o la capacidad de servicio actual.”*

Al respecto, no se tiene registro de aprovechamiento de un uso diferente a lo permitido por el programa, ejemplo de ello es la Manifestación de Construcción Tipo B, número de folio AOB-4016-2009 de fecha 08 de julio de 2009 en la cual se tiene autorizo el uso de comercio en la zonificación Habitacional, Oficinas y/o Comercio, vigente hasta el día 08 de julio de 2012, es decir 19 años después de la publicación del PPDU-San Ángel, publicado en el año 1993. Por lo anteriormente mencionado, la presente norma no aplica.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos *1.7 MC Folio AOB-4016-2009*



## VII.VI.II.II Características Patrimoniales

### VII.VI.II.III.1 Áreas de Conservación Patrimonial

La norma establece lo siguiente:

*“A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.”*

Al respecto, el CUZUS indica que al ser un inmueble colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial del polígono de Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Villa Álvaro Obregón, Perímetro “B”, deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y dictamen técnico, opinión o aviso de intervención de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Además, la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 3915-2023 del día 25 de octubre de 2023 indica que previo a cualquier intervención se requiere obtener el Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).

En este sentido, toda vez que se apruebe el cambio de uso de suelo para permitir el uso de Equipamiento para servicios especializados de salud, se tramitarán las autorizaciones, dictámenes técnicos y vistos buenos correspondientes.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos 1.4 CUZUS Folio 72182-151CIYO23D y 1.5 CANO Folio 3915-2023

## VII.VI.II.III Normas Generales de Ordenación

### VII.VI.II.III.1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

Actualmente al interior del predio se encuentra una construcción, la cual de acuerdo con la Manifestación de Construcción Tipo B, No. de Folio AOB-4016-2009 de fecha 08 de julio de 2009 cuenta con una superficie de desplante de 1,212.03 m<sup>2</sup>, lo que representa 64.98%, por lo que cuenta con un área libre de 653.36 m<sup>2</sup> igual al 35.02%, con 3 niveles de construcción, sin especificar la altura en metros y una Superficie Máxima de Construcción de 9,175.67 m<sup>2</sup>, con 3 sótanos de estacionamiento.

Por otra parte, el anteproyecto arquitectónico cuenta con una superficie de desplante de 1,592.98 m<sup>2</sup>, igual 85.40% del terreno y un área libre de 272.41 m<sup>2</sup>, lo que equivale al 14.60% de superficie del terreno. Asimismo, pretende aumentar un nivel de construcción sobre nivel de banquetta 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 banquetta y 1 bajo nivel de banquetta.

## Iniciativa de Decreto

Clínica Amerimed Altavista 48

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos *1.7 MC Folio AOB-4016-2099* y Anexos Proyecto Arquitectónico *2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico* y *2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico*

### VII.VI.II.III.II *Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo*

De acuerdo a la Manifestación de Construcción Tipo B, número de folio AOB-4016-2009 del día 08 de julio de 2009, la construcción existente tiene una superficie de desplante de 1,212.03 m<sup>2</sup>, lo cual significa que el área libre al interior del predio representa 653.36 m<sup>2</sup>, la cual es igual al 35.02% del terreno. No obstante, el anteproyecto arquitectónico que motiva la presente Iniciativa de Decreto, considera un área libre de 14.60% de acuerdo con la Memoria Descriptiva y Planos del Anteproyecto Arquitectónico.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos *1.7 MC Folio AOB-4016-2099* y Anexos del Proyecto Arquitectónico *2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico* y *2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico*

### VII.VI.II.III.III *Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio*

Actualmente el predio cuenta con una construcción existente, la cual tiene una altura de 3 niveles, de acuerdo con la Manifestación de Construcción Tipo B con numero de folio AOB-4016-2009 del día 08 de julio de 2009. No obstante, parte de la solicitud de la presente iniciativa es aumentar un nivel de construcción, por lo que el proyecto considera una altura de 4 niveles sobre nivel de banqueta, es decir una altura de 19.27 m.

Por su parte, la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 3915-2023 con fecha del día 25 de octubre de 2023, el predio cuenta con dos frentes, por lo que le aplica el siguiente supuesto:

*"e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:*

*Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina.*

*Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura."*

De acuerdo con la CANO el predio cuenta con frentes sobre la C. Camino Desierto de los Leones, la cual tiene un ancho de calle de 26.00 m, y la C. Cracovia, que tiene un ancho de calle de 8.00 m.

Sin embargo, la presente norma no establece como calcular la altura máxima para predios con dos frentes, por otra parte, el proyecto guarda un remetimiento de 24.52 m hacia la C. Cracovia, de acuerdo con el Anexo Anteproyecto Arquitectónico *2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico*.

Para una mayor referencia, consultar Anexos Documentos *1.5 CANO Folio 3915-2023*

**VIII Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya**

DECRETO POR EL CUAL 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”) DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN.

ÚNICO. “DECRETO POR EL CUAL 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 ALVARO OBREGÓN, C.P. 01000, CIUDAD DE MÉXICO, PARA 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”.

**Artículos transitorios**

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo.

**TERCERO.** Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito sobre el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto.

**IX Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la Iniciativa de Decreto;**

---

Ciudad de México, a 21 de diciembre de 2023

---

C. Yoram Cimet Pasol

**X Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y**

---

**ANEXO DOCUMENTOS**

- 1.1 Instrumento de Compraventa 109,330
- 1.2 Acta Constitutiva 109,070
- 1.3 Poder Notarial 137, 469
- 1.4 CUZUS Folio 72182-151CIYO23D
- 1.5 CANO Folio 3915-2023
- 1.6 Comprobante Domicilio PESAJ
- 1.7 MC Folio AOB-4016-2009
- 1.8 MC Folio AOB-5883 PESAJ
- 1.9 Vo.Bo. Seguridad y Operaciones 2010
- 1.10 INE Yoram Cimet Pasol

**ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

- 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico
- 2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico



**XI Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.**

---

Quien suscribe el C. Yoram Cimet Pasol hace entrega de la copia certificada por notario de la credencial para votar en calidad de apoderado legal de "CORPORATIVO PESAJ", S.A. de C.V. propietaria del predio ubicado en Camino Desierto de los Leones No. 48, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01000, Ciudad de México.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.10 INE Yoram Cimet Pasol*

Ciudad de México a 21 de diciembre de 2023

DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA

PRESENTE

Yo, C. Yoram Cimet Pasol, señalo como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos el ubicado en Av. Horacio, No. Ext. 1844, Int. Dep. PH, Col. Polanco I Sección, 11510, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante usted la documentación relacionada con la INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL 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, PARA 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" con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio mencionado en el decreto. Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar los siguientes documentos:

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento de Compraventa 109,330
- 1.2 Acta Constitutiva 109,070
- 1.3 Poder Notarial 137, 469
- 1.4 CUZUS Folio 72182-151CIYO23D
- 1.5 CANO Folio 3915-2023
- 1.6 Comprobante Domicilio PESAJ
- 1.7 MC Folio AOB-4016-2009
- 1.8 MC Folio AOB-5883 PESAJ



COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

FOLIO: 00002500

FECHA: 21/12/23

HORA: 12:37

RECIBIÓ: Karen

Recepción de Inicativa,  
en copia simple de los  
instrumentos adjuntos y  
copia certificada del IUE.  
- USB digital

Ciudad de México a 21 de diciembre de 2023

INICIATIVA DE DECRETO POR LA CUAL 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 PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN AL PREDIO UBICADO EN CAMINO DESIERTO DE LOS LEONES, NO. 48, COL. SAN ÁNGEL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01000, CIUDAD DE MÉXICO.

DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Yoram Cimet Pasol, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA: "DECRETO POR EL CUAL 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 ALVARO OBREGÓN, C.P. 01000, CIUDAD DE MÉXICO, PARA 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".

