

ACUSE DE RECIBO



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA

18 NOV 2025

Recibí: Liana Z.

Hora: 14:05

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA
URBANA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDEIU/302/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA ÁLVARO OBREGÓN, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO" publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: CALLE CRÁTER NO. 643, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01900, CIUDAD DE MÉXICO"

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

"(...)

IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y
TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS.

Se propone modificar la Norma de Zonificación indicada en el plano de zonificación secundaria del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, establecida para el predio ubicado en: CALLE CRÁTER NO. 643, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01900, CIUDAD DE MÉXICO.

El texto modificado del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón quedaría como sigue:

Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo H/2/70/R Habitacional, dos niveles de altura máxima, 70% de área libre de construcción como mínimo, literal R para el cálculo del número máximo de viviendas, una por cada 1,000 m2 de superficie de terreno, para quedar como sigue:

Página 1

Medellín 202, piso 3, Colonia Roma,
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México.
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENÓCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

Norma Particular para el predio Calle Cráter No. 643, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900, Ciudad de México, para permitir:

Centro comercial, 2 niveles de altura máxima y sótano para estacionamiento, con una superficie de construcción a ocupar de 2,830.54 m² por encima de banquetas, 38 por ciento de la superficie del terreno como área libre de construcción.

(...)"

Asimismo, se contempla que busca:

"(...)

- *Coadyuvar en la reactivación de la economía en la Colonia Jardines del Pedregal y con ello de la Ciudad de México*
- *Fomentar la permanencia y desarrollo de actividades sociales y económicas en la Colonia Jardines del Pedregal en este caso, aprovechando la infraestructura existente y la concentración de actividades en puntos centrales y accesibles.*
- *Ofertar comercio y servicios suficientes evitando traslados fuera de la Colonia.*
- *Diversificar los usos de suelo existentes en la Colonia, evitando con ello la unifuncionalidad.*
- *Generar ámbitos urbanos diversos, compactos y de proximidad.*
- *Ofertar espacios públicos.*
- *Generar tejido social mediante la convivencia en lugares públicos.¹(SIC)*

(...)"

Al realizar la consulta en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Delegacional, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 354_297_19, y le aplica la zonificación H/2/70/R (1000) (Habitacional, 2 Niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre y Densidad Restringida, 1 vivienda por cada 1,000 m² de superficie total del terreno).²

¹ Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Calle Cráter No. 643, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón C.P. 01900, Ciudad de México, p. 4

² Nota: La información General no se encuentra actualizada en la fuente referida, no obstante, se confirma con el CUZUS que se obtiene de los antecedentes de la cuenta catastral antes citada.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

Ubicación del Predio		Información General		H 2/70/R (1000)	
		Cuenta Catastral		354 297, 18	
		Dirección			
		Calle y Número:		CRATER S/N LT 4 y 5	
		Colonia:		JARDINES DEL FEDERAL	
		Código Postal:		01900	
Superficie del Predio:		1135 m ²			
				CB 2/50	
				EA	
				CB 2/50	

2009 © ciudadmx, s de cvl
Predio Seleccionado

Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METRÓPOLIS - Ciudad MX).

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón.
localización del inmueble:

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	2	3.5	70	0	R(1000) (Una vivienda cada 1000.0 m2 de terreno)	681	1

Página 3

Medellín 202, piso 3, Colonia Roma,
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México.
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



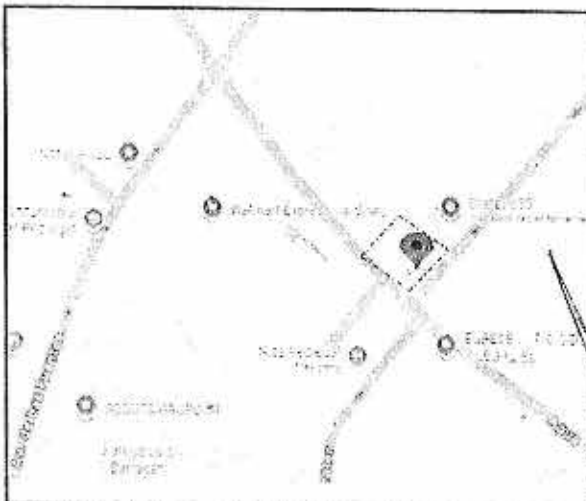
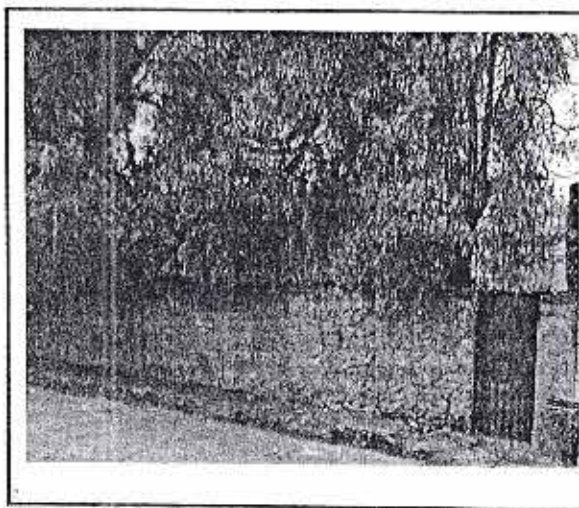
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

	CDMX CIUDAD DE MÉXICO		SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	CDMX CIUDAD DE MÉXICO 2016
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo				
FECHA DE EXPEDICIÓN: 17 DE AGOSTO DE 2016		FOLIO N° 47417-151AYAI.18		
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos de Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)				
CRATER	643	Calle	Yonizana	Lote
JARDINES DEL PEDREGAL	N° 01	Calle	Yonizana	Lote
Colonia		01000		
ALVARO OBREGÓN		01	Código Postal	
Delegación				
ZONIFICACIÓN. Certifica que mediante DECRETOS que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ALVARO OBREGÓN, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011; reimpreso en la G.O.F. de fecha 04 de Diciembre de 2013, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que el predio o inmueble de referencia, se aplica la zonificación H/2/70/R(1000) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre y Densidad Residencial 1 y vivienda por cada 1000.00 m² de la superficie total del terreno).				
1. DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 2,324.00 m² [.....]				
2. PARA LA ZONIFICACIÓN H/2/70/R(1000) [.....]				
3. 70% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 1,626.80 m² Y 30% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 697.20 m² [.....]				
4. SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 1,354.00 m² [.....]				
5. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 02 (DOS) [.....]				

Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METRÓPOLIS - Ciudad MX). CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO.



Fuente: Programa de Acceso libre "Google Maps", predio seleccionado:

Página 4

Medellín 202, piso 3, Colonia Roma,
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México.
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

2. Al respecto, la iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...)

(...) Los instrumentos de planeación como lo son los Programas y Planes de Desarrollo Urbano en su gran mayoría no contemplan la conceptualización de instrumentos de inducción de actividades sociales y económicas diversas con base en la programación de usos de suelo diversos, que permitan esta cualidad, insistimos, necesaria en ámbitos urbanos.

Es el caso que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón presenta esta misma deficiencia, carece de concepción en función de su verdadero propósito de inducir la generación de ámbitos urbanos sustentables económica y socialmente, como decíamos existe un sesgo en el propósito de estos instrumentos que los hace más bien no propicios a la "dinámica socio económica" siempre presente en los ámbitos urbanos. La dinámica socio económica entonces parece ir por otro camino, obedece a leyes y motivos y objetivos distintos a la planeación urbana, parece ir más allá y en contra de esa tan recurrentemente aludida y tan poco eficiente planeación urbana en el modelo de nuestro país. (...)".³

"(...) Este es el problema de fondo de los mal llamados Instrumentos de Planeación y planificación del Desarrollo Urbano, además este problema es inherente a cualquier ejercicio que se haya hecho o se haga (si es que no se identifica y se cambia ese sesgo), porque parece ser que esto se encuentra tan arraigado que está en el ADN de los planes y programas, porque los Programas y Planes que se han evaluado adolecen de la misma causa, y ya que esto se encuentra presente en todos los ejercicios de planeación, por lo tanto también se encuentra en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, a pesar de que en el instrumento se haya analizado la problemática social y económica las directrices y estrategia de planeación adolecen del factor inducción y/o regulación del comportamiento de la ocupación de las actividades económicas y sociales en el territorio. (...)

³ Iniciativa, pág. 5.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENEOHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

(...) La dimensión económica, por hablar de la menos tomada en cuenta en la generación de planes y programas, es tan fuerte que es capaz de no solo inducir el comportamiento, sino revertir la planeación, debido a que los cambios en el territorio que la dinámica económica genera son más rápidos que los pobres intentos de la planeación de prever e inducir el desarrollo urbano.

Existe un mercado inmobiliario como parte de la dinámica económica de los territorios y tal parece que el desarrollo urbano se rige más por leyes y restricciones cambiantes y siempre emergentes de índole económica del suelo y de los usos que de planeación. (...)".⁴

"(...) Teniendo esto en mente, surge la duda, como es posible regular e inducir el desarrollo urbano de por sí complejo, con un instrumento que tiene un sesgo fundamental y que solo pretende y/o puede regular la operación física de los ámbitos urbanos. Es un verdadero y enorme problema, sin embargo, es lo que se tiene.

Sumado a esta problemática se encuentra la dimensión legal de esos instrumentos resultado de una planeación sesgada, la dimensión legal que se les ha otorgado por las Leyes para hacer cumplir con su propósito parcial y falto de visión, esa dimensión es la legal que se traduce en el carácter de Ley que tienen, y que por ello los hace de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios o poseedores de inmuebles, así como también sus cambios tiene que ser exclusivamente aprobados por el órgano legislativo por ese mismo carácter de Ley. (...)".⁵

"(...) En este sentido, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano contienen errores desde su concepción, así como falta de mecanismos de inducción y regulación, y sobre todo y dado su carácter de Ley de medios para "corregir" o realinear las directrices y estrategias de desarrollo urbano, son lo que se dice poco flexibles, adaptables, modificables.

Es por ello, que desde el inicio de la Planeación Urbana y previendo esta situación, se ha tratado de corregir errores en la planeación, generada por la lógica suposición de que habría errores, no porque se haya previsto el sesgo y la falta de estrategias y directrices adecuadas en la misma. (...)".⁶

⁴ Ibidem, pág. 6.

⁵ Ibidem, pág. 7.

⁶ Ibidem.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENEOHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

(...) Se ha tratado de implementar mecanismos o instrumentos que permitan corregir errores, que no mitigan o bien corrigen la problemática fundamental original, esta inquietud que ha venido en intentos de generación de mecanismos, que dicho sea de paso esto debería ser una dinámica previa a la gestión generalizada y sistematizada del desarrollo de instrumentos de planificación, entendiendo que se debe contar con visión analítica de la dinámica urbana y de las posibilidades reales de adaptación y adecuación a la misma de dichos instrumentos de planificación.

A falta de previsión y en la lógica correctiva de errores inevitables se ha visto en la necesidad de generar mecanismos emergentes para esa deficiencia. (...)”⁷

“(...) Problemática específica

La Colonia Jardines del Pedregal ha sido tradicionalmente lugar de habitación de grupos sociales de altos ingresos, reconocida en toda la Ciudad de México e inclusive a nivel nacional por esta característica diseñada y planeada desde la urbanización de lo que fue el Pedregal de San Ángel en su momento, principalmente por el Ingeniero Luis Barragán en la década de los 40. En ese momento, la concepción de planeación de la Colonia estaba imbuida por ideas funcionalistas principalmente pero también por una intención de exclusividad, privacidad y homogeneidad.

Esto fue reflejo de una tendencia en el desarrollo urbano planificado que permea aún hasta hoy día, en la urbanización y su control, la tendencia al diseño urbano y la planeación de ese desarrollo urbano se ve plasmado en los instrumentos de Planificación. Es así que estos “ejercicios” de planificación con variantes, son tendientes al diseño de ámbitos unifuncionales con algunas variaciones de usos de suelo, que ahora sabemos obligadamente se tienen que realizar para evitar efectos negativos hacia el entorno, es por ello que estos ejercicios también, con algunas variantes, no prevén lo que ahora sabemos que necesitan los ámbitos urbanos para ser sustentables en términos de la permanencia de residentes, diversidad, funcionalidad del tejido social, etc. (...)

(...) Por lo tanto, y no ajeno a esta dinámica, el ámbito urbano conformado por la Colonia Jardines del Pedregal, desde su fundación ha tenido un sesgo en cuanto a los elementos fundamentales de los ámbitos urbanos sustentables, en específico la diversidad de usos de suelo y actividades.

⁷ Ibidem, págs. 7 y 8



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

La economía subyacente como siempre, presente en todos los ámbitos urbanos, no solo en el caso que nos ocupa, ha ido modificando la ocupación original de la colonia desarrollando zonas comerciales improvisadas en otrora sitios que se establecieron y se diseñaron para albergar solo vivienda exclusiva (...)"⁸

"(...) La falta de planeación en función de una adecuada distribución de usos de suelo complementario al habitacional ha derivado en la ocupación irregular de suelo que estaba destinado originalmente a habitación.

Esta dinámica irregular evidencia el sesgo y carencia de objetivos de desarrollo sustentable social y económico no solo en el ámbito de la Colonia Jardines del Pedregal sino que también en la zona de aplicación de todo el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, aunque una salvedad a ello lo representan las colonias populares y pueblos originarios ya que por su origen, estos han venido construyendo ámbitos de mayor diversidad, que responde a la dinámica poblacional, social y económica locales (...)"⁹

"(...) En virtud de que el PDDU Álvaro Obregón no previó este comportamiento, no lo incluye en la definición de sus objetivos y estrategias de desarrollo urbano, así como tampoco puede inducirlo o modificarlo dadas sus limitantes, por lo tanto este instrumento por sus características no cuenta con la flexibilidad necesaria para la adaptación y la adecuación a la dinámica socio económica, por lo que no puede inducir a su vez la generación de una adecuada distribución de los usos complementarios al habitación, como por ejemplo el comercio de primera necesidad, la atención a la salud, entre otros, no hay oferta de suelo regular para estas actividades en la Norma de zonificación actual de la Colonia Jardines del Pedregal.

El hecho es la proporción de suelo regular ofertado por la Norma de Zonificación del PDDU en la Colonia, el cual es ínfimo, así el número de establecimientos que se localizaron en este punto es insuficiente para la demanda existente, baste ver que en las aceras con frente a la manzana Centro de Barrio, se han instalado los comercios y servicios en suelo que no permite esta actividad porque es exclusivo para habitación, por lo que se presume son irregulares.

Página 8

⁸ Ibidem, págs. 8 y 9.

⁹ Ibidem, pág. 10





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

Por lo que, teniendo la restricción de suelo regular para las actividades de comercio y servicios establecida en el PDDU para Álvaro Obregón, a sitios que ya se encuentran consolidados, y que esta restricción no permiten el desarrollo de estas actividades económicas y sociales que ya tienen una demanda, al interior de la Colonia, evidencia una falla en la planeación, en virtud de que no permite el desarrollo de estas actividades, en concordancia con la dinámica económica de la Colonia Jardines del Pedregal y sus zonas aledañas. (...)»¹⁰

(...)Por otra parte, esta imposibilidad de desarrollo regular del comercio y los servicios tiene un efecto negativo ya que la oferta de suelo regular para esta actividad no ha tenido incremento acorde al mercado, a la dinámica subyacente, por lo que, en consecuencia, en las áreas aledañas a la Colonia Jardines del Pedregal y en las manzanas colindantes al Centro de Barrio de la misma, han surgido, como se ha detectado, inmuebles que se han adaptado de forma irregular a estas actividades y por lo tanto, a la demanda presente.

Vale la pena mencionar que dicha demanda de comercios y servicios, ejemplificada en la práctica como la dinámica de cambio en los usos de suelo no se ha modificado en la zona de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano desde su aprobación en el 2011 y en específico en la Colonia Jardines del Pedregal.

En este sentido se constata la incapacidad de los instrumentos de planificación de prever y ordenar esta dinámica y ofertar suelo regular adecuado a los cambios en la demanda de usos comerciales y de servicios resultado de la subyacente dinámica social y económica. (...)»¹¹

(...)Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto, se tiene que con el propósito de que en el territorio de la Colonia Jardines del Pedregal se induzca el comportamiento de la ocupación de suelo, aunque sea en un solo caso, que sume y coadyuve en parte a una adecuada distribución y proporción de usos distintos al habitacional y que son complementarios a este.

Por tanto, se propone la modificación de la Norma de Zonificación establecida para el predio de la Calle Cráter No. 643, de la Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX. (...)

(...) Con la aprobación de la presente Iniciativa Ciudadana de Decreto Modificatorio al PDDU para Álvaro Obregón se pretende coadyuvar en la

¹⁰ Ibidem, págs. 10 y 11.

¹¹ Ibidem, pág. 11





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

resolución de tres problemas, el primero; la imposibilidad en el corto plazo de ofertar suelo regular para la actividad comercial y de servicios adecuada a la demanda existente en la Colonia; segundo: la falta de flexibilidad de adaptación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano a las condiciones socio económicas cambiantes en el ámbito de la Colonia Jardines del Pedregal que regula, asimismo y tercero; sumar en la satisfacción de la demanda presente de este tipo de actividades económicas y de los servicios..(...)¹²

(...) De modo que permitiendo la modificación del PDDU para Álvaro Obregón, se permite a su vez, la adaptación del Programa Delegacional a las condiciones de la dinámica económica y social presentes, también se daría precedente para la generación de fuentes de trabajo.

El uso de suelo normativo para comercio y servicios está restringido exclusivamente a predios que tenían ese uso previo a la vigencia del Programa Delegacional, a ningún otro fuera de estos, predios que actualmente se encuentran ya ocupados, por lo tanto, totalmente consolidados y en funcionamiento. (...)¹³

(...)"

3. A continuación, se realizan las siguientes observaciones a la iniciativa de reforma señalada:

Mediante la iniciativa ciudadana se busca modificar la zonificación H/2/70/R (1,000), aplicable al predio, para construir un centro comercial de 2 niveles de altura y sótano para estacionamiento, con una superficie de construcción a ocupar de 2,830.54 m² sobre el nivel de banqueta, con el 38% de la superficie del terreno como área libre de construcción, el cual de conformidad con la información contenida en la Memoria Descriptiva que se anexa a la iniciativa ciudadana, contará con 17 locales comerciales en Planta Baja, 3 gimnasios y un local comercial en Planta Alta; **reduciendo el área libre permitida por la zonificación aplicable de 70% a solamente el 38% de conformidad con lo asentado en la iniciativa ciudadana.**

Ahora bien, en la iniciativa ciudadana se indica el uso pretendido para el proyecto y **no la zonificación pretendida con la cual sea posible determinar los usos de suelo específicos que se encuentren permitidos en la misma** y que por lo tanto, puedan ser susceptibles de ejercerse en el proyecto. No obstante, de acuerdo con la memoria descriptiva presentada, la Planta

Página 10

¹² Ibidem, pág. 12

¹³ Ibidem pág. 13.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

Baja será destinada para centro comercial en una superficie de 1,390.98 m², y la Planta Alta con una superficie de 1,439.56 m² será destinada a gimnasio y un local comercial.

Por lo tanto, a pesar de no contar con la información necesaria para realizar una adecuada comparativa de impactos generados por el consumo de agua y generación de residuos sólidos; se realizará una comparativa considerando la superficie de la Planta Baja como un centro comercial y la superficie de la Planta Alta como gimnasio; con el uso de suelo de vivienda permitido actualmente, de conformidad con la zonificación H/2/70/R aplicable.

Una vez señalado lo anterior, se hace el comparativo entre los impactos generados por el uso de vivienda actualmente aplicable de conformidad con la zonificación Habitacional (H), considerando la densidad R (Restringida), la cual indica que se permite la construcción de una vivienda por cada 1,000 m² de terreno, contra los usos de centro comercial y gimnasio, en el cual contempla las superficies asentadas en la memoria descriptiva que se presentó con la iniciativa ciudadana:

Para el uso de suelo de vivienda permitida en la zonificación H actualmente vigente:

El predio cuenta con una superficie de 2,324 m² de conformidad con lo asentado en la memoria descriptiva, por lo que de conformidad con la densidad R aplicable al mismo, se le permite la construcción de dos viviendas:

Superficie del predio / Densidad = Número de viviendas permitidas

2,324.00 m² / 1,000 = 2.324 = 2 viviendas.

Consecuentemente, tomando en consideración el número de viviendas factibles, se tendría un total de 6.6 habitantes, los cuales se obtuvieron multiplicando el número de viviendas calculadas por 3.3 ocupantes por cada vivienda, conforme a la Encuesta Intercensal 2020, de INEGI.

Con el número de habitantes se calcula la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2023), y

Página 11



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

Consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico).

Por lo que para la vivienda permitida, de conformidad con la zonificación vigente aplicable, se generarían diariamente 7.497 kg de residuos sólidos y se consumirían 1,050 litros de agua.

Para el uso de suelo de **centro comercial y gimnasio**, usos solicitados en la iniciativa ciudadana:

- **Centro comercial:**

La superficie destinada para centro comercial, como se dijo con anterioridad, resulta en 1,390.98 m², la cual corresponde a la superficie de la Planta Baja.

En este sentido, de conformidad con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para Diseño Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de diciembre de 2024, vigente a partir del 13 de junio de 2025, para la ocupación o espacio destinado a centros comerciales, el factor de ocupación es de 2.8 para superficies menores a 14,000 m² (Carga de ocupantes de la edificación o espacio = área de piso en m² / Factor de ocupación), por lo que se obtendría un resultado de $496.77 \approx 497$ asistentes.

Asimismo, considerando el número de asistentes, se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de asistentes X 1.071 kg/día/asistentes (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. asistentes X 150 l/asistente/día (NTC-Diseño Arquitectónico).

Por lo que, contemplando los valores referidos en este apartado para el uso de centro comercial, se obtuvo una generación diaria de 532.287 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 74,550 litros de agua.

- **Gimnasio:**

La superficie destinada para **gimnasio**, como se dijo con anterioridad, resulta en 1,439.56 m², la cual corresponde a la superficie de la Planta Alta.

Página 12





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

De conformidad con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para Diseño Arquitectónico, del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de diciembre de 2024, vigente a partir del 13 de junio de 2025, para el uso de "Gimnasios o cuartos de ejercicio con equipos", el factor de ocupación es de 4.5 (Carga de ocupantes de la edificación o espacio = área de piso en m² / Factor de ocupación), por lo que se obtendría un resultado de 319.90 = 320 asistentes.

Aunado a lo anterior, contemplando el número de asistentes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de asistentes X 1.071 kg/día/asistente (INECC, 2020) y consumo de agua = No. de asistentes X 150 l/asistente/día (NTC-Diseño Arquitectónico).

Por lo que, considerando los valores referidos en este apartado, para el uso de gimnasio, se obtuvo una generación diaria de 342.72 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 48,000 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (l x día)
Habitacional (2 viviendas)	7 habitantes	7.497 kg	1,050 litros
Centro Comercial	497 asistentes	532.287 kg	74,550 litros
Gimnasio	320 asistentes	342.72 kg	48,000 litros
Total proyecto solicitado		875.007 kg	122,550 litros

Página 13

Medellín 202, piso 3, Colonia Roma,
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México.
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCCHITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

Por consiguiente, del análisis comparativo entre el uso de suelo habitacional, actualmente aplicable y los usos de suelo para centro comercial y gimnasio solicitados en la iniciativa ciudadana, **se advierte que los usos de suelo para centro comercial y gimnasio generan un consumo de agua y una generación de residuos sólidos de 117 veces mayor al uso de suelo para vivienda**; sin embargo, como se mencionó anteriormente, en la iniciativa ciudadana no se especifica la zonificación ni los usos de suelo que se pretenden ejercer específicamente en los locales comerciales, lo que es necesario para analizar el proyecto pretendido de la mejor manera, razón por la que se hizo el ejercicio anteriormente descrito.

Por último, cabe señalar que el proyecto pretendido contará con **94 cajones de estacionamiento**, el cual de acuerdo con lo asentado en la memoria descriptiva, **contará con acceso y salida únicamente sobre la Calle Agua, situación que generará conflictos en las vialidades aledañas a ésta, toda vez que por los usos de suelo al que se pretende destinar el proyecto generarán entradas y salidas constantes del mismo**; situación que se acentúa por encontrarse en una zona mayormente de uso habitacional pero que ya cuenta con diversos usos destinados a comercio y oficinas. Asimismo, la vialidad por donde se accede al predio, es de doble sentido y sólo cuenta con dos carriles (uno de cada sentido); y en ciertos horarios, ya se presenta mucho tránsito vehicular, lo que agravaría la situación.

En definitiva, del análisis realizado en la presente opinión, se desprende que la información vertida en la iniciativa de decreto es **insuficiente** para analizar de forma integral el proyecto pretendido; además de que como ya quedó señalado en el párrafo previo al considerar un uso de suelo actualmente permitido en la zonificación H y compararlo con los usos de suelo pretendidos, los impactos le son desfavorables al proyecto denominado **"INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA ÁLVARO OBREGÓN, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO"** publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: CALLE CRÁTER NO. 643, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01900, CIUDAD DE MÉXICO"

En conclusión, en razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 10 fracciones I y XXIX de la Ley Orgánica de la

Página 14

Medellín 202, piso 3, Colonia Roma,
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México.
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLÁN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025
PAOT-05-300/100-539-2025

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia se determina **DESFAVORABLE** la iniciativa ciudadana objeto de la presente opinión.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE


BIOL. MÓNICA VIÉTNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SAPR/JARC/JISR/LACR/

Página 15

Medellín 202, piso 3, Colonia Roma,
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México.
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN

