

ACUERDO DE RECIBO



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

DIP. ISRAEL MORENO RIVERA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE



Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDEIU/360/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada "(...) DECRETO POR EL CUAL MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHE BUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ" DE LA CIUDAD DE MÉXICO, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EL 27 DE AGOSTO DE 2002 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL N° 116; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DEL PARQUE #91, COLONIA NÁPOLES, EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON CÓDIGO POSTAL 03810; PARA PERMITIR UN USO DE EQUIPAMIENTO EN 3 NIVELES Y UNA CONSTRUCCIÓN EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, UN DESPLANTE DEL 100% LO QUE REPRESENTA UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 576.50 M² PARA INTEGRAR EL CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA). (...)"¹

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

1. Dentro de las características de la iniciativa, se tiene como objetivo establecer modificaciones, con el propósito siguiente:

"(...) LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHE BUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ (...) CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DEL PARQUE #91, COLONIA NÁPOLES, EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON CÓDIGO POSTAL 03810; PARA PERMITIR LA CREACIÓN DE UN ESPACIO QUE TIENE EL

¹ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, pág. 12.



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

OBJETIVO DE CONSOLIDAR EL CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA)²

(...)

El edificio (...) es una propuesta de diseño sobrio y elegante, que considera la creación de espacios tales como el área para almacenamiento del archivo histórico, cuarto de máquinas, librería y vestíbulo, patio de acceso, escaleras y circulaciones, elevador, caseta de vigilancia, tablero eléctrico, servicios sanitarios, todo organizado y dispuesto en una distribución cuidada e inteligente para aprovechar al máximo la planta baja o Nivel 1; por lo que respecta al nivel 2 esta se conforma por importantes áreas como la zona destinada a trabajo e investigación, vestíbulo en doble altura, escaleras y circulaciones, elevador, servicios sanitarios y bodega; finalmente el nivel 3 integra espacios como el patio de azotea, cocina, ductos e instalaciones, servicios sanitarios, elevador y azotea. La propuesta entrelaza el edificio existente con la escala institucional y pública, incorporando techos altos en su interior. El edificio permite un crecimiento integral que satisface la experiencia de un público en general, así como las necesidades del equipo interno y de la empresa ICA. Este proceso de reestructuración y resurgimiento da continuidad a la memoria preservada y crea las condiciones para los pilares fundamentales del proyecto: lo archivístico-cultural, lo académico-profesional, y lo institucional y sostenible.

El proyecto del CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA). Es un equipamiento que en su objeto social y desarrollo profesional tiene una gran Utilidad Pública y de Interés General, a través de la implementación de actividades complementarias que garanticen la prestación y acceso de estos servicios por parte de la población. Por lo que, para la creación de este nuevo equipamiento destinado a la investigación y capacitación, se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a zonificación E (Equipamiento) en Suelo Urbano, considerando el número de niveles y la ocupación del terreno de acuerdo al proyecto presentado; (...) Por lo que se busca el cambio de zonificación para pasar de H/3/20, (habitacional, en 3 niveles y 30% de área libre) por una zonificación E/3 de Equipamiento en 3 niveles, con un desplante de 214.00 m² equivalente a la totalidad de terreno, una superficie máxima de construcción para edificar 576.50 m² para el uso de equipamiento que concentrara el CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA). El cambio de zonificación propuesto representa un aumento en el potencial constructivo de 62.90 m² respecto de la zonificación original del predio, permitiendo una superficie máxima de construcción de hasta 576.50 m² para el uso de equipamiento. (...)"³

Énfasis añadido.

² Ibídem pág. 12.

³ Ibídem pág. 13.



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Así mismo, en la iniciativa se integran 4 documentos técnicos referentes al análisis del entorno urbano, movilidad, infraestructura hidráulica y evaluación de riesgos, a través de los cuales se pretende sustentar su pertinencia, con base en los siguientes argumentos:

"(...) ASPECTOS URBANOS

(...) la iniciativa aquí desarrollada argumentará la necesidad de transformar el uso de suelo actual que está definido como habitacional, para evolucionar a un uso de suelo que permita una zonificación E/3 (equipamiento, en 3 niveles constructivos, utilizando el 100% de la superficie de terreno para desplantar el proyecto propuesto, condición que fomenta la conservación de la construcción existente, para desarrollar un total de 576.50 m² de CUS, para PARA INTEGRAR EL CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA); con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 2.69 v.a.t.; lo que representa un incremento de 62.90 m² adicional al del potencial existente; para albergar el equipamiento especializado del CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA) que concentrara, custodiara y estudiara, las imágenes del acervo; siendo este uno de los más importantes de fotografía científica mexicana, en donde está capturado 70% del territorio mexicano de 1930 a 1990.

(...)

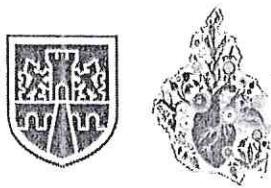
El estudio urbano que sustenta el cambio de uso de suelo de Habitacional a E/3, Equipamiento, en 3 niveles, utilizando la totalidad del terreno tal como la construcción actual en términos del desplante arquitectónico; se encargará de demostrar que permitir el aprovechamiento de este predio, es una condición que reutiliza una edificación existente, respeta las construcciones antiguas colindantes catalogadas por sus características históricas, arquitectónicas y/o contextuales. (...) Este proceso de reestructuración y resurgimiento da continuidad a la memoria preservada y crea las condiciones para los pilares fundamentales del proyecto: lo archivístico-cultural, lo académico-profesional, y lo institucional y sostenible; la innovación en esta propuesta arquitectónica permite mejorar las condiciones de la zona, evitar el envejecimiento de la estructura urbana, disminuir su vulnerabilidad en términos físicos y aumentar la disponibilidad de la superficie para este uso en el sector.⁴

"...) ASPECTOS DE MOVILIDAD

(...) de acuerdo con el estudio de movilidad, es viable establecer un edificio para el Centro de Formación, Investigación y Capacitación de ICA en 3 niveles a edificar en el predio ubicado en Av.

⁴ Parque 91-DOC2-V-1-ENTORNOURBANO; Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, pág. 1-2





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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

del Parque N°91, en la Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. La zona cuenta con una infraestructura vial y de transporte bien consolidada, capaz de absorber la demanda adicional que generaría el desarrollo. La Avenida Insurgentes, eje principal de la zona, junto con otras vialidades secundarias como Rio Becerra, ofrecen una conectividad eficiente tanto para vehículos como para transporte público. Además, la presencia de sistemas de transporte masivo como el Metro y el Metrobús, así como la disponibilidad de ciclovías y áreas peatonales, garantizan alternativas de movilidad sostenible y reducen la dependencia del automóvil particular. (...)

Por otro lado, el estudio demuestra que la zona tiene una capacidad operativa suficiente para soportar el incremento de tráfico y peatones que podría generar el Centro de Formación, Investigación y Capacitación de ICA. La oferta de estacionamiento, tanto público como privado, es adecuada y se encuentra a menos de 150 metros del predio, lo que minimiza el impacto en la vialidad local. Además, la dinámica urbana de la Colonia Nápoles, caracterizada por una mezcla de usos de suelo (habitacional, comercial y de servicios), favorece la movilidad a pie y en bicicleta, reduciendo la presión sobre el transporte motorizado. En conclusión, las condiciones actuales de movilidad, junto con la infraestructura existente, permiten la construcción y operación del edificio sin afectar el tránsito o la calidad de vida en la zona.⁵

(...) ASPECTOS DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

(...) El análisis hidráulico detallado indica que la infraestructura existente de agua potable y drenaje en la zona es adecuada para soportar las demandas del proyecto.

La red de agua potable cuenta con tuberías de 305 mm de diámetro en la calle Av. del Parque, lo que permite una conexión eficiente para abastecer el inmueble. Además, la red de drenaje primaria y secundaria en la zona tiene la capacidad necesaria para manejar las descargas de aguas residuales y pluviales generadas por el proyecto. El estudio también considera las dotaciones de agua potable y residual tratada requeridas para empleados, asegurando que el suministro y la disposición de agua sean suficientes y cumplan con las normas técnicas correspondientes para el proyecto arquitectónico.

Por otro lado, el estudio hidráulico confirma que el predio no presenta problemas significativos de inundación o encharcamiento, ya que la zona cuenta con un sistema de drenaje eficiente que incluye colectores primarios y secundarios, así como plantas de bombeo que ayudan a prevenir inundaciones durante la época de lluvias. La demanda de agua potable y residual tratada ha sido calculada de manera precisa, considerando las necesidades de los empleados, lo que garantiza que el proyecto no sobrecargará la infraestructura existente. En resumen, el análisis hidráulico respalda

⁵ Parque 91-DOC3-MOVILIDAD; Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, pág. 56.



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

la viabilidad del proyecto, asegurando que el Equipamiento en 3 niveles pueda operar de manera sostenible y sin afectar negativamente el entorno urbano.⁶

(...) ASPECTOS DE RIESGO

(...) Aunque la zona presenta riesgos significativos, como sismicidad alta, posibilidad de inundaciones y concentraciones masivas de personas, estos riesgos pueden ser gestionados mediante un diseño estructural robusto, sistemas de drenaje eficientes y un plan de protección civil bien estructurado. Además, el análisis geotécnico y geofísico recomendado permitirá asegurar la estabilidad del terreno, minimizando los riesgos asociados a hundimientos.

Por otro lado, la ubicación del predio en una zona de alta densidad poblacional y con acceso a servicios básicos y vías principales, como Viaducto Miguel Alemán, ofrece ventajas logísticas y de conectividad que justifican el desarrollo del proyecto. La identificación de zonas de menor riesgo y puntos de reunión para evacuación, así como la cercanía a hospitales y otros servicios de emergencia, refuerzan la viabilidad del proyecto.

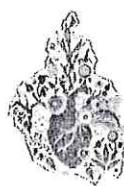
En conclusión, con un enfoque integral que combine un diseño arquitectónico y estructural adecuado, junto con un plan de gestión de riesgos, es posible desarrollar una edificación de Equipamiento de 3 niveles en esta ubicación, contribuyendo al desarrollo urbano en la zona de manera segura y sostenible.⁷ (...)"

Al respecto, derivado del análisis de la iniciativa propuesta, se formulan las siguientes observaciones:

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (METROPOLIS-CiudadMX); se desprende que el predio de mérito cuenta con una superficie total de 214 m² y le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para centros de capacitación se encuentra prohibido.

⁶ Parque 91-DOC4-V-3-HIDRÁULICO; Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, pág. 21.

⁷ Parque 91-DOC5-V-4-RIESGO. Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, pág. 15



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Información General

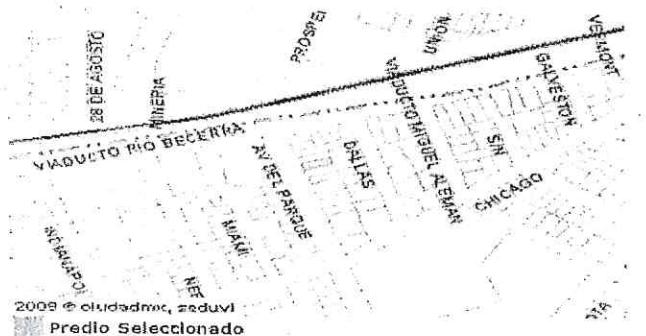
Cuenta Catastral 038_369_17

Dirección

Calle y Número: AV DEL PARQUE 91
Colonia: NAPOLES
Código Postal: 03810
Superficie del Predio: 215 m²

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1: Habitacional Ver Tabla de Uso	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
	3	-	20	0		516	0

Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

En este sentido, del análisis a la iniciativa de reforma del Programa Parcial "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, se pretende la modificación al uso del suelo del predio, a efecto de sustituir la zonificación aplicable H/3/20, (habitacional, en 3 niveles máximos de construcción y 20% de área libre) por la zonificación E/3 de Equipamiento en 3 niveles, con un desplante de 214.00 m² equivalente a la totalidad de terreno, es decir, sin superficie de área libre.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Parcial "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, se desprende que, en la zonificación de Equipamiento Público y Privado, el uso de suelo para centros de capacitación se encuentra permitido.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



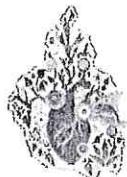
Fuente: Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Alcaldía Benito Juárez.

No obstante lo anterior, de la consulta a la memoria descriptiva arquitectónica anexa a la iniciativa, se advierte que se propone modificar el uso de suelo para permitir la zonificación E/3 (Equipamiento, en 3 niveles constructivos) utilizando el 100% de la superficie de terreno; para desplantar el proyecto de obra propuesto; sin embargo, señala que se conservará la construcción existente. Por otra parte, de la consulta al anexo de los Aspectos de Riesgo⁸, se desprende la propuesta de un proyecto de ampliación y modificación para la construcción de equipamiento. Derivado de lo anterior, la propuesta resulta confusa, en razón de que en los documentos presentados con la iniciativa se refiere indistintamente a la construcción de obra nueva, ampliación y modificación, sin que quede claro que tipo de actividades de construcción se realizaran.

Aunado a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el apartado IV, Ordenamiento Territorial, numeral 4.3.3 Normas de Ordenación Particular del Programa Parcial antes citado, se establece la Norma denominada "Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo", la cual dispone que "(...) En todo tipo de terreno deberá mantenerse sobre el nivel de banqueta el área libre que establece la zonificación, independientemente del porcentaje del predio que se utilice bajo el nivel de

⁸ Parque 91-DOC5-V-4-RIESGO. Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez.





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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

banqueta. Se podrá construir hasta el 100 % del área total bajo el nivel de banqueta, siempre y cuando se cumpla con el tratamiento de la totalidad del agua residual para riego de áreas verdes y patios, así como con la captación y reutilización del agua jabonosa en su totalidad para uso en W.C.; además, deberá reinyectarse la totalidad del agua pluvial captada, de conformidad con el estudio de mecánica de suelos, mediante un proyecto de almacenamiento y filtración firmado por especialista hidráulico (...)” (sic).

En este sentido, si bien en la iniciativa propuesta, se señala que la infraestructura existente de agua potable y drenaje es adecuada para atender las demandas del proyecto, también se indica que se ha considerado la implementación de un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, el cual será presentado oportunamente para su evaluación y autorización; no obstante, de la revisión de los anexos que forman parte de la iniciativa no se advierte la incorporación de una propuesta específica que acredite el cumplimiento de la Norma de Ordenación denominada “Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo”; es decir, no se presenta un sistema alternativo de captación de aguas pluviales, pese a que se contempla la utilización del 100 % del área total bajo el nivel de banqueta.

Asimismo, de la revisión realizada por el personal adscrito a esta Entidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez y al Programa Parcial “Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes”, no se identificó justificación alguna que permita ocupar la totalidad del predio para el desplante del proyecto **sin dejar área libre**. Es decir, no existe justificación técnica que avale el proyecto de desplante en la totalidad del predio, ni se advierte en la iniciativa la propuesta de medidas que permitan mitigar o compensar los impactos derivados de la ausencia de área libre.

En este mismo sentido, es de recalcar que la normatividad en materia de desarrollo urbano prevé que la zonificación se conforma de diversos componentes, entre los cuales, se encuentra el uso de suelo, número de niveles y el **porcentaje mínimo de área libre**; sin embargo, como se ha mencionado, en la propuesta **se pretende no contar con porcentaje mínimo de área libre** y desplantarse en la superficie total del predio.

Por otra parte, del análisis de la iniciativa y de los Aspectos de Infraestructura Hidráulica, se identificó que el proyecto prevé un aforo total de 20 personas, quienes serán personal empleados del inmueble, toda vez que, no se contempla la prestación de servicio al público; en consecuencia, el proyecto no considera cajones de estacionamiento. No obstante, dicha previsión resulta contradictoria con la justificación de la iniciativa, en la cual se especifica que “**El proyecto del CENTRO DE FORMACIÓN,**



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA). Es un equipamiento que en su objeto social (...) tiene una gran Utilidad Pública y de Interés General, a través de la implementación de actividades complementarias que garanticen la prestación y acceso de estos servicios por parte de la población", de lo anterior, se entiende que la población a la cual se pretende dirigir el proyecto no haría uso de la infraestructura hidráulica ni requeriría cajones de estacionamiento, lo cual evidencia una inconsistencia en el planteamiento de la iniciativa.

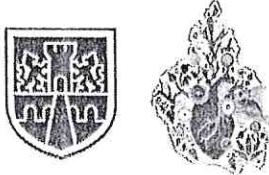
En relación a los cajones de estacionamiento, el Programa Parcial aplicable señala que la Colonia Nápoles presenta una problemática particular, debido a la expansión de los usos comerciales y de servicios que ha registrado el área, esto se debe a que el uso de oficinas ha venido ganando espacios sobre todo en casas habitación, a las cuales se les ha cambiado el uso del suelo, lo que ha derivado en un déficit de 4,625 cajones de estacionamiento.

Al respecto, si bien en la iniciativa presentada se pretende no contar con cajones de estacionamiento, toda vez que, la zona cuenta con infraestructura vial y de transporte bien consolidado, capaz de absorber la demanda adicional generada por el proyecto propuesto sin afectar el tránsito de la zona; lo cierto es que, dicha alternativa no resulta viable. Ello se debe a que el área de influencia presenta problemáticas relevantes asociadas al uso prolongado de la vía pública como estacionamiento; aunado a que la colonia registra un déficit de cajones de estacionamiento. En este contexto, se justifica la necesidad de contar con los cajones de estacionamiento previstos en las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico y el Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México.

En virtud de lo anterior, como se ha mencionado previamente, la iniciativa plantea la modificación al uso del suelo del predio, con la finalidad de modificar la zonificación aplicable para pasar de H/3/20, (habitacional, en 3 niveles y 20% de área libre) a una zonificación E/3 de Equipamiento en 3 niveles, con un desplante de 214.00 m² equivalente a la totalidad de terreno, es decir, sin superficie de área libre; sin embargo, la propuesta resulta confusa, ya que en los documentos presentados se refiere indistintamente a la construcción de obra nueva, ampliación y modificación, sin que exista claridad sobre el tipo de actividades de construcción que se realizaran.

Adicionalmente, la iniciativa propone que el proyecto se desplantara en la totalidad del terreno, sin considerar algún porcentaje mínimo de área libre; no obstante, que en la normatividad en materia de desarrollo urbano, el porcentaje mínimo de área libre, se considera un elemento indispensable de la zonificación, aunado a que de la revisión realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez y del Programa Parcial "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de





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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

los Deportes", no se advierte justificación técnica que sustente el desplante en la totalidad del predio, ni tampoco se identificó alguna propuesta orientada a mitigar o compensar los impactos derivados por la falta de área libre.

Asimismo, la iniciativa presentada plantea prescindir de cajones de estacionamiento; sin embargo, no resulta viable, toda vez que el área de influencia presenta problemáticas relevantes asociadas al uso prolongado de la vía pública con vehículos estacionados. Aunado a ello, la colonia Nápoles registra un déficit de cajones de estacionamiento, conforme a lo señalado en el Programa Parcial antes citado.

Adicionalmente al análisis realizado sobre esta Iniciativa, se tiene conocimiento que, para el predio contiguo identificado como Avenida del Parque número 93, se presentó otra Iniciativa para Cambio de uso de suelo, ingresada en esta Procuraduría; misma que fue analizada, determinando, entre otras cosas que, con el cambio de uso de suelo pretendido a equipamiento, **se consumirán 46,500 litros más de agua y se generaran 98 kg más de residuos sólidos comparado con el uso permitido para vivienda**, los cuales se verían incrementados con las actividades pretendidas en el inmueble identificado como Avenida del Parque número 91.

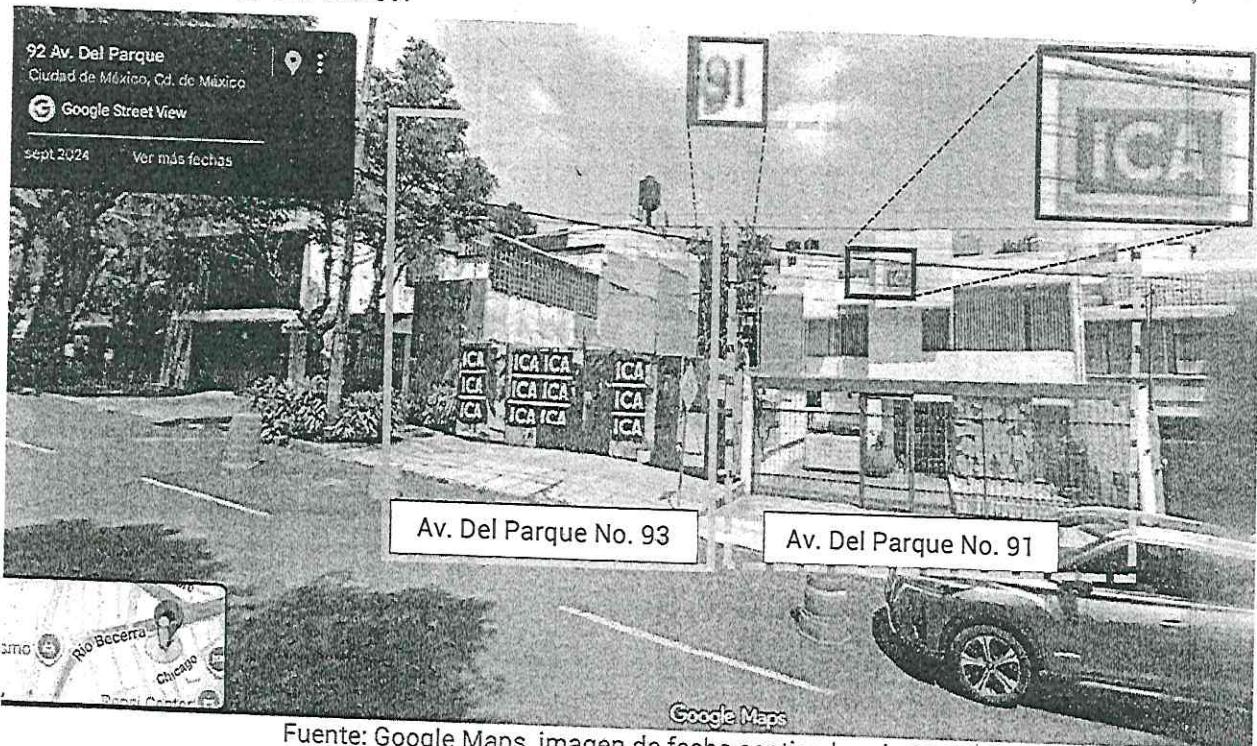
Por lo anterior, no pasa desapercibido que, al solicitarse en ambos casos, cambios en la zonificación, **esto representaría un aumento significativo adicional en los consumos de agua y producción de residuos a los establecidos por la zonificación secundaria vigente.**

Lo previamente mencionado se identificó de la consulta realizada al Programa Google Maps, utilizando la herramienta Street View, de fecha septiembre de 2024, en la cual los predios ubicados en Avenida del Parque números 91 y 93, Colonia Nápoles Alcaldía Benito Juárez, cuentan con rotulados denominativos con la leyenda "ICA". En el primero de estos (Avenida del Parque número 91) se observa un inmueble preexistente de 2 niveles de altura delimitado con una reja de acceso, el cual se encuentra remetido respecto al alineamiento de la calle (área libre al frente), y ostenta un rótulo en el nivel 2 de la fachada con la leyenda "Fundación ICA". El segundo de estos (Avenida del Parque número 93), se encuentra delimitado por tapiales de madera con rótulos de la misma fundación, sin que al interior se observe edificación alguna (baldío), es decir, de las imágenes observadas se infiere que los predios de mérito, pertenecen a la misma fundación "ICA".



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



Fuente: Google Maps, imagen de fecha septiembre de 2024.

Por otra parte, del análisis multitemporal realizado se tiene que desde septiembre de 2009 hasta septiembre de 2024 el predio ubicado en Avenida Del Parque número 91 cuenta con un rotulo en la fachada con la leyenda "Fundación ICA"; asimismo, se observa que en el predio contiguo existía un inmueble de 3 niveles, el cual fue demolido entre el año 2022 y 2024. Adicionalmente, de la consulta al buscador Google, se identificó que en Avenida Del Parque número 91 operan las oficinas de la Fundación referida, misma que se encarga de salvaguardar, conservar y difundir el Acervo Histórico que conforma la memoria institucional de Ingenieros Civiles Asociados (ICA).



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



Fuente: Google Maps, imagen de fecha septiembre de 2009.

Fundación ICA
Fundación ICA | Fundación ICA
Fundación ICA es una asociación civil sin fines de lucro creada en 1926, encargada de resguardar, conservar y difundir el Acervo Histórico que conforma la...

AeroFoto
Foto Aérea 100% Real. Comprueba el historial...

Acervo Histórico
El Fondo Colección ICA (FCI) cuenta con alrededor de 1,500...

Colección ICA
El Fondo Colección ICA (FCI) cuenta con alrededor de 1,500...

Contacto
Fundación - Dirección ICA - Reclamo Puedes...

Aviso de privacidad
Fundación ICA, A.C. (en adelante la "Fundación")...

Más resultados de fundación ICA orgullo...

Ica.com.mx
Ica.com.mx - Regalos, accesorios, ropa y más...

Fundación ICA
FUNDACIÓN ICA CONSERVA, DIFUNDE Y PROMUEVE EL ACERVO HISTÓRICO QUE CONFORMA LA MEMORIA INSTITUCIONAL DE ICA, CREADA EN 1926 COMO ASOCIACIÓN CIVIL EN PINTURA...



Fundación ICA, A.C.
4.0 · 35 opiniones en Google
Casa histórica declarada de interés en Ciudad de México
• **Compartir** • **Mejor** • **Opiniones** • **Reservar**
• **Compartir** • **Mejor**
Dirección: Av. Del Parque 91, Nápoles, Benito Juárez,
03510 Ciudad de México, CDMX
Teléfono: 56578146 ext. 1052
Horario:
Abierto - Cierre a las 2 p.m. - Vuelve a abrir a las 4 p.m.
Sugerir una edición · ¿Eres propietario de esta empresa?
Aregar la información que falta
Aregar sitio web

Opiniones

Fuente: Google Maps.

De lo anterior se desprende que si bien en la iniciativa que se analiza propone el cambio de zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura y 20% mínimo de área libre) a E/3 (equipamiento, 3 niveles constructivos, utilizando el 100% de la superficie de terreno), lo cierto es que también se pretende regularizar el uso de suelo actualmente ejercido, es decir, el uso de suelo de oficinas, mismo que actualmente se encuentra prohibido en la zonificación habitacional.



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Por lo anterior, cabe señalar que de la consulta realizada a la memoria descriptiva arquitectónica que forma parte de las iniciativas presentadas para los predios de Avenida Del Parque número 91 y 93, se identificó que el proyecto pretendido cuenta con características significativas para inferir que el conjunto constructivo denominado "CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA", contempla la fusión de ambos predios, toda vez que, los proyectos presentados en cada una de las iniciativas son complementarios, comparten zonas comunes y tienen conexiones entre sí.

Por otra parte, si bien esta Procuraduría realizó el análisis sobre la propuesta de modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez respecto al predio que nos ocupa, resulta de suma importancia señalar que, en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se establecen los requisitos que deben de cumplir las iniciativas de modificación de los Programas de Desarrollo Urbano, que para el caso particular es necesario citar la fracción XII, que a la letra señala:

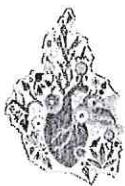
"(...) Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafo, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:

(...)

XII. 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. (...)"

Énfasis añadido.

En este sentido, la iniciativa de modificación que nos ocupa no cumple con lo establecido en la fracción XII del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, citado en el párrafo que antecede; toda vez que, si bien es cierto la copia de la credencial de elector se encuentra certificada por notario, también lo es que el domicilio de la persona promovente se encuentra en la Colonia Lomas Verdes del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; es decir, fuera del polígono del texto normativo propuesto para el cambio de uso de suelo, localizado en la Colonia Nápoles de la Alcaldía Benito Juárez.



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



LIBRO NÚMERO TRES
AGENTE NÚMERO: CINCO MIL DOCEINTOS CINCUENTA Y TRES
En Tlalnepantla de Baz, México, a veintiuno de noviembre de dos mil veinticinco
Yo, Licenciada Lorena Gárate Mejía, Titular de la Notaría Pública número ciento ochenta
y nueve del Estado de México, certifico:
Que Raúl Armando García Chávez me exhibe la credencial para votar expedida a
su favor por el Instituto Nacional Electoral. Vigente hasta el año dos mil veintiuno y cuatro,
mismo que consta de dos caras. A su solícito certeo una copia que certifica conciden
exactamente con la credencial original que tuve a la vista. En términos del artículo diecio
dieciocho de la Ley del Notariado del Estado de México, el presente certijo no genera
efectos jurídicos sobre la autenticidad de las firmas ni confirma la legalidad del documento o
de lo expresado en él, autorizándole con febo y sello. Doy fe.

Lorena Gárate Mejía



Fuente: Anexo 6, documentos anexados con la iniciativa presentada por la persona promovente.

Lo anterior cobra relevancia en relación con el artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que prevé lo siguiente:

"(...) **Artículo 42 Ter.** En el procedimiento al que se refiere el artículo 42 de esta Ley, se observarán también las siguientes reglas:

I. El Consejo Consultivo pre-dictaminará, la Comisión dictaminará, y el Pleno de la Asamblea aprobará, el **desechamiento de plano de las iniciativas que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:**

(...)

k) Tratándose de iniciativas ciudadanas, que no hayan sido presentadas con copia certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, o las que habiéndose presentado con dicha certificación, el domicilio se ubique fuera del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto; (...)"

Énfasis añadido.



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Por lo expuesto anteriormente, a consideración de esta Procuraduría se deberá valorar el desechamiento de plano de la iniciativa que nos ocupa, conforme a lo previsto en el artículo 42 Ter, fracción I, inciso k) de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

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

ATENTAMENTE

BIOL. MONICA VIETNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA

SAPR/JABC/JISR/MMV



2026
año de
Margarita



26.26

