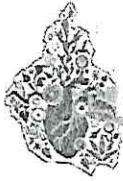


# ACUSE DE RECIBO



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA	
28 ENE 2026	
Recibió:	<i>Julia Z.</i>
Hora:	<i>14:30</i>

Ciudad de México, a 23 de enero de 2026  
PAOT-05-300/100-009-2026

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/369/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana denominada "DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL 'PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LAS COLONIAS 'NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, CIUDAD DE LOS DEPORTES Y NOCHEBUENA' EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ DE LA CIUDAD DE MÉXICO', APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL N° 116; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DEL PARQUE #93, COLONIA NÁPOLES, EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON CODIGO POSTAL 03810; PARA PERMITIR UN USO DE 'E/3/10.66' EQUIPAMIENTO EN 3 NIVELES CONSTRUCTIVOS, UN ÁREA LIBRE DE 22.94 M2 EQUIVALENTE AL 10.66% DEL TERRENO, LO QUE IMPLICA UTILIZAR EL 89.34% DE LA SUPERFICIE DE TERRENO PARA DESPLANTAR EL PROYECTO PROPUESTO EN UNA SUPERFICIE DE 192.35 M2; ESTO PERMITIRÁ DESARROLLAR UN PROYECTO INTEGRAL EN UN TOTAL DE 506.08 M2 DE CUS PARA INTEGRAR EL CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA)"<sup>1</sup>.

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

1. La iniciativa tiene como objetivos:

"(...) El edificio ubicado en Av. del Parque N° 93, es una propuesta de diseño sobrio y elegante, que considera la creación de espacios tales como: Cuarto de mantenimiento, Bodega, Circulación, Planoteca, Aula Magna, en donde el planteamiento arquitectónico se realiza en una Superficie total: 192.17 m2, correspondiente a la Planta Sótano; el siguiente

<sup>1</sup> Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, pág. 12.







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

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

nivel está conformado por el Jardín auditorio, Acceso auditorio, Lobby & Galería, Vitrina expositiva, Escalera, Patio de Acceso, en una superficie total de 113.15 m<sup>2</sup>, correspondiente a la propuesta de la Planta Baja; por su parte el siguiente nivel plantea una distribución integrada por el Jardín oficinas, Dirección, Sala de juntas, Zona de consulta, Escaleras, Doble altura galería, Jardín galería, Vitrina expositiva, lo considera una superficie total de 186.03 m<sup>2</sup>, para la Planta 2 y finalmente en la Planta Nivel, está integrada por el Jardín sala de juntas, Sala de juntas, Vestíbulo, Oficina, Jardín oficina en una superficie total: 14.73 m<sup>2</sup>. (...)”<sup>2</sup>(Sic)

“(…) 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;** siempre y cuando, corresponda a acciones y/o proyectos sin fines de lucro y con causa de utilidad pública, que con su trabajo busca el mejoramiento de la calidad de vida de la población; **podrán optar por la modernización de sus edificaciones, realizar ajustes parciales y/o totales e incluso seleccionar cualquier Uso del Suelo Permitido, correspondiente a la clasificación E (Equipamiento), podrán modificar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), sujetándose a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.** 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/3/10.66” Equipamiento en 3 niveles constructivos, un área libre de 22.94 m<sup>2</sup> equivalente al 10.66% del terreno, lo que implica utilizar el 89.34% de la superficie de terreno para desplantar el proyecto propuesto en una superficie de 192.35 m<sup>2</sup>;** esto permitirá desarrollar un proyecto integral en un total de 506.08 m<sup>2</sup> de CUS para para integrar el CENTRO DE FORMACION, INVESTIGACION Y CAPACITACION DE ICA (CENFICA), El cambio de zonificación propuesto representa una reducción en el potencial

<sup>2</sup>Idem








**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

\*El resaltado es nuestro

2. 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 038\_639\_16, y le aplica la zonificación **H/3/20 (Habitacional, 03 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre.**

Información General			Ubicación del Predio																				
Cuenta Catastral	038_369_16																						
Dirección																							
Calle y Número:	DEL PARQUE 93																						
Colonia:	NAPOLIS																						
Código Postal:	03810																						
Superficie del Predio:	208 m2	<p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p> Predio Seleccionado</p>																					
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>"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.</p> </div>																							
<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>																							
<h3 style="margin: 0;">Zonificación</h3> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Uso del Suelo 1:</th> <th style="width: 15%;">Niveles:</th> <th style="width: 10%;">Altura:</th> <th style="width: 10%;">% Área Libre</th> <th style="width: 10%;">M2 min. Vivienda:</th> <th style="width: 10%;">Densidad</th> <th style="width: 15%;">Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)</th> <th style="width: 15%;">Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional <small>Ver Tabla de Uso</small></td> <td>3</td> <td>4.5</td> <td>20</td> <td>0</td> <td></td> <td>501</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>								Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional <small>Ver Tabla de Uso</small>	3	4.5	20	0		501	0
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas																
Habitacional <small>Ver Tabla de Uso</small>	3	4.5	20	0		501	0																

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

<sup>3</sup> *Ibídem*, pág. 13.



2026  
año de  
Margarita



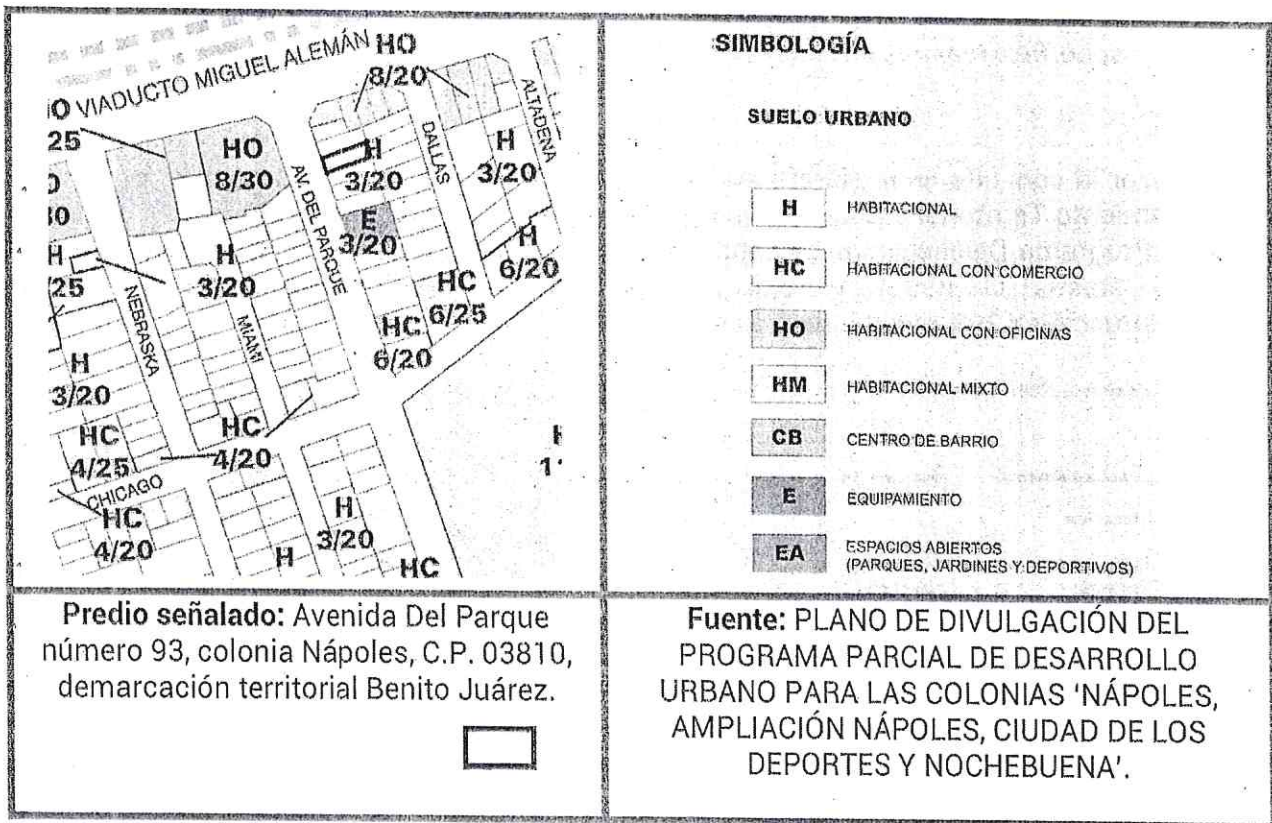
2026



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

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



3. En ese sentido, tal como se establece en la propia iniciativa y en congruencia con el cambio solicitado en la zonificación aplicable, el proyecto podrá optar por la modernización de sus edificaciones, realizar ajustes parciales y/o totales, e incluso seleccionar cualquiera de los usos de suelo permitidos correspondientes a la clasificación E (Equipamiento). Asimismo, podrá modificarse el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), siempre que dichas acciones se realicen en estricto apego a las disposiciones previstas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Con base en lo anterior, se identifican las modificaciones solicitadas respecto de los usos de suelo permitidos en ambas zonificaciones, de conformidad con la **Tabla de Usos de Suelo** contenida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, como se muestra a continuación:







**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Zonificación aplicable: <b>H/3/20 (HABITACIONAL)</b>	Zonificación solicitada por la iniciativa: <b>E/3/10.66 (EQUIPAMIENTO)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> HABITACIÓN: VIVIENDA: Vivienda Unifamiliar; Vivienda Plurifamiliar.</li><li><input type="checkbox"/> SERVICIOS: POLICÍA: Casetas de vigilancia</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> COMERCIO: ABASTO Y ALMACENAMIENTO: Mercado.</li><li><input type="checkbox"/> SERVICIOS: HOSPITALES: Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico.</li><li><input type="checkbox"/> SERVICIOS: CENTROS DE SALUD: Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general; Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías.</li><li><input type="checkbox"/> SERVICIOS: ASISTENCIA SOCIAL: Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia.</li><li><input type="checkbox"/> SERVICIOS: ASISTENCIA ANIMAL: Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios.</li><li><input type="checkbox"/> SERVICIOS: EDUCACION ELEMENTAL: Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos; Escuelas primarias.</li><li><input type="checkbox"/> SERVICIOS: EDUCACION MEDIA SUPERIOR, E INSTITUCIONES CIENTÍFICAS: Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas; Escuelas secundarias y secundarias técnicas; Escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación, CCH, CONALEP, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado y escuelas normales.</li><li><input type="checkbox"/> SERVICIOS: EXHIBICIONES: Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre.</li><li><input type="checkbox"/> SERVICIOS: CENTROS DE INFORMACIÓN: Bibliotecas.</li></ul>





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

**CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

- ☐ SERVICIOS: INSTITUCIONES RELIGIOSAS: Templos y lugares para culto; Instalaciones religiosas, seminarios y conventos.
- ☐ SERVICIOS: ENTRETENIMIENTO: Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas; Centros de convenciones.
- ☐ SERVICIOS: RECREACIÓN SOCIAL: Centros culturales y casas de la cultura.
- ☐ SERVICIOS: DEPORTES Y RECREACIÓN: Centros deportivos.
- ☐ SERVICIOS: POLICÍA: Casetas de vigilancia; Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía.
- ☐ SERVICIOS: BOMBEROS: Estación de bomberos.
- ☐ SERVICIOS: EMERGENCIAS: Puestos de socorro y centrales de ambulancias.
- ☐ SERVICIOS: TRANSPORTES TERRESTRES: Estaciones del sistema del transporte colectivo; Estacionamientos públicos; Terminales del sistema de transporte colectivo.
- ☐ SERVICIOS: TRANSPORTES AÉREOS: Helipuertos.
- ☐ SERVICIOS: COMUNICACIONES: Agencias de correos, telégrafos y teléfonos; Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público; Centrales telefónicas sin atención al público; Estaciones repetidoras de comunicación celular.
- ☐ INFRAESTRUCTURA: INFRAESTRUCTURA: Estaciones y subestaciones eléctricas.
- ☐ INFRAESTRUCTURA: Tanque de depósito de agua.





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

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

4. Adicionalmente, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena establece, en el apartado "3.3. Estrategia Demográfica", lo siguiente:

*"(...) La estrategia demográfica tiene como objetivo evitar el despoblamiento de la zona y, con ello, la cesión de espacios a actividades comerciales y de servicios. Para tal efecto, se plantea ordenar el crecimiento poblacional mediante una política de redensificación equilibrada en áreas destinadas a vivienda y a usos mixtos; es decir, se propone implementar acciones que eviten cambios indiscriminados en los usos del suelo, así como la aparición de usos clandestinos o giros negros. (...)"<sup>4</sup>*

La estrategia demográfica para la zona de estudio se fundamenta en las siguientes premisas<sup>5</sup>:

- Impulsar la redensificación mediante el fomento de vivienda en predios subutilizados.
- Regular el uso del suelo, decretando zonas exclusivas para vivienda.
- Promover la diversificación del uso del suelo en corredores urbanos, permitiendo comercio o servicios en plantas bajas y oficinas y/o vivienda en niveles superiores, según corresponda.
- Ordenar el crecimiento físico de las colonias comprendidas en el Programa, otorgando prioridad al uso habitacional.
- Promover el crecimiento comercial y de servicios únicamente en los corredores comerciales ya establecidos, como la Avenida de los Insurgentes, los ejes 5 y 6 Sur, así como las vialidades Dakota, Pennsylvania, Nueva York, Nebraska y Filadelfia, al considerar que dichas zonas presentan menor impacto sobre las áreas habitacionales.
- **Prohibir, mediante la normatividad establecida en el presente Programa Parcial, el cambio de uso del suelo en zonas asignadas como habitacionales.**
- Impulsar la creación de vivienda nueva a través de programas crediticios y financieros acordes con las condiciones socioeconómicas de la población residente.
- Crear programas de rehabilitación de inmuebles subutilizados, a fin de reincorporarlos a la dinámica urbana.
- Aprovechar predios subutilizados o inmuebles antiguos en venta, con superficies iguales o mayores a 1,000 m<sup>2</sup>, para la construcción de vivienda de interés medio.
- **Evitar el establecimiento de comercios y oficinas en zonas no permitidas por el Programa Parcial.**

<sup>4</sup> Gaceta Oficial del Distrito Federal, PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES, No. 116, 2002, p.p. 188 y 189.

<sup>5</sup> Ídem







## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

- **Controlar los cambios de uso del suelo, particularmente de habitacional a comercio u oficinas, mediante la vigilancia de comités vecinales locales.**
- **Preservar la imagen urbana en el entorno del parque Esparza Oteo, promoviendo la vivienda y los comercios de barrio, a fin de fomentar el arraigo de la población y fortalecer el sentido de pertenencia al lugar.**
- **Establecer la obligación de que los negocios de oficinas y/o comercios que operen en zonas estrictamente habitacionales sin contar con la licencia de uso de suelo correspondiente, al cesar sus actividades o desocupar el inmueble, restituyan automáticamente el uso habitacional.**

En ese sentido, se advierte que el Programa Parcial aplicable tiene como uno de sus objetivos centrales **frenar el cambio de uso del suelo**, mediante la aplicación de la normatividad que en él se establece, con el propósito de **favorecer la permanencia del uso habitacional y el incremento de la densidad poblacional**, tal como se señala expresamente al disponer:

*"(...) Frenar el cambio de uso de suelo, mediante la aplicación de la normatividad que establece el presente Programa, situación que favorecerá la permanencia de la vivienda, así como la elevación de la densidad poblacional. (...)"<sup>6</sup>*

Dicho objetivo resulta coincidente con la normatividad actualmente aplicable al predio, particularmente con las Normas de Ordenación Particulares, consistentes en la "**Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial**" y la "**Norma para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda**", las cuales privilegian de manera expresa el **uso habitacional** sobre otros usos distintos, reforzando así la vocación residencial del área.

De manera adicional, al tratarse de un predio con una superficie de **215.29 m<sup>2</sup>** conforme a lo señalado en la propia iniciativa y atendiendo a la **zonificación actualmente aplicable**, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción resultan aplicables la **Norma Particular relativa al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** y al **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)**; la **Norma Particular para el cálculo del número de viviendas permitidas** del Programa Parcial correspondiente; así como la **Norma Particular relativa a la superficie mínima por vivienda** prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, de cuyo análisis se obtiene lo siguiente:

**Zonificación vigente**

**Densidades permitidas**

<sup>6</sup> Ibídem, p. 202







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

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre)	Superficie del terreno: 215.29 m <sup>2</sup>			
	43.06 m <sup>2</sup> (Área libre 20%)	172.23 m <sup>2</sup> (Desplante 80%)	516.69 m <sup>2</sup> (Superficie máxima de construcción en 3 niveles)	8 viviendas con una superficie que no sea menor a 60 m <sup>2</sup> de área privativa*
* Norma Particular para la Superficie mínima por vivienda: En toda la Delegación Benito Juárez no se permitirá la construcción de vivienda menor a 60 m <sup>2</sup> de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e indivisos.				

Zonificación solicitada	Densidades permitidas			
E/3/10.66 (Equipamiento, 3 niveles máximo de construcción, 10.66% mínimo de área libre)	Superficie del terreno: 215.29 m <sup>2</sup>			
	22.95 m <sup>2</sup> (Área libre 10.66%)	192.34 m <sup>2</sup> (Desplante 89.34%)	577.02 m <sup>2</sup> (Superficie máxima de construcción en 3 niveles)	-

Del análisis anterior se resalta que con la Iniciativa se estaría reduciendo la superficie de área libre en 20.11 m<sup>2</sup>, (9.34%) menos de lo que especifica la normatividad.

De las documentales identificadas en la iniciativa, se advierte que en el Anexo 1. Memoria Arquitectónica, del cual se desprende que el proyecto propuesto contempla una superficie de construcción inferior a la superficie máxima permitida conforme a la zonificación solicitada, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

Zonificación solicitada	Densidades permitidas			
E/3/10.66 (Equipamiento, 3 niveles máximo de construcción, 10.66% mínimo de área libre)	Superficie del terreno: 215.29 m <sup>2</sup>			
	22.94 m <sup>2</sup> (Área libre 10.66%)	192.35 m <sup>2</sup> (Desplante 89.34%)	506.08 m <sup>2</sup> (Superficie máxima de construcción en 3 niveles)	-





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

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Superficies de construcción por nivel			
NIVEL	ESPACIO	M2	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN POR NIVEL
SÓTANO	Cuarto de mantenimiento	17.92	192.17 m <sup>2</sup>
	Bodega	4.76	
	Circulación horizontal	13.86	
	Planoteca	62.78	
	Aula Magna	92.85	
NIVEL 1	Jardín Auditorio	22.94	113.15 m <sup>2</sup>
	Acceso Auditorio	9.83	
	Lobby & galería	59.13	
	Vitrina expositiva	11.80	
	Escaleras	9.45	
NIVEL 2	Jardín oficinas	19.82	186.03 m <sup>2</sup>
	Dirección	24.57	
	Sala de juntas	24.57	
	Zona de consulta	34.62	
	Escaleras	9.65	
	Doble altura galería	37.34	
	Jardín galería	20.18	
	Vitrina expositiva	15.28	
NIVEL 3	Jardín sala de juntas	14.73	14.73 m <sup>2</sup>
	Sala de juntas	50.18	
	Vestíbulo	12.30	
	Oficina	37.37	
	Jardín oficina	17.30	
TOTAL			506.08 m <sup>2</sup>

5. Para el comparativo del consumo de agua y la generación de residuos entre los distintos usos del suelo, se consideraron aquellos que, por su naturaleza, pueden implicar mayores volúmenes de residuos sólidos y un consumo hídrico más elevado, y que resultarían permitidos conforme a la zonificación solicitada E/3/10.66 (Equipamiento). Lo anterior, en virtud de que como se queda







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

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

establecido en la propia iniciativa se podrá "seleccionar cualquier uso del suelo permitido, correspondiente a la clasificación E (Equipamiento)".

En ese sentido, para efectos del análisis técnico se realizó el comparativo tomando como referencia el **uso del suelo más crítico**, identificado como "**Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico**", a fin de evaluar el impacto potencial máximo en materia de consumo de agua y generación de residuos.

### A) Zonificación aplicable H/3/20 (Habitacional)

Para efectos del análisis, se procedió a calcular el número de viviendas factibles conforme a la **zonificación vigente H/3/20**, que permite el uso **habitacional**, con un máximo de **tres niveles de construcción**, **20 % mínimo de área libre** y **viviendas con una superficie no menor a 60 m<sup>2</sup> de área privativa**. Con base en la **densidad permitida** y la **superficie del predio**, se determinó la factibilidad de **8 (ocho) viviendas**.

A partir de dicho número de viviendas, se estimó la población potencial, considerando un **promedio de 3.3 ocupantes por vivienda**, conforme a la **Encuesta Intercensal 2020 del INEGI<sup>7</sup>**, lo que arroja un total de **26.4 habitantes**, equivalente a **26 habitantes**.

Con base en este número de habitantes, se estimaron los impactos asociados, conforme a los siguientes parámetros:

- **Generación de residuos sólidos:** número de habitantes multiplicado por **1.071 kg/día/habitante<sup>8</sup>**, de acuerdo con el **Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2023**.
- **Consumo de agua:** número de habitantes multiplicado por **150 litros/día/habitante<sup>9</sup>**, conforme a la **Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico**.

En consecuencia, para el supuesto de **ocho viviendas**, conforme a la zonificación vigente aplicable, se estima una **generación diaria de 27.85 kg**, equivalente a **28 kg de residuos sólidos**, así como un **consumo diario de 3,900 litros de agua**.

### B) Zonificación solicitada E/3/10.66 (Equipamiento)

<sup>7</sup> Inventario de residuos sólidos, número de ocupantes por vivienda (INEGI, 2020).

<sup>8</sup> Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

<sup>9</sup> Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022.







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

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

### Uso: Hospital

Para el escenario correspondiente a la **zonificación solicitada E/3/10.66**, se consideró el uso de **hospital**, utilizando la **superficie máxima de construcción permitida**, equivalente a **577.02 m<sup>2</sup>**.

De conformidad con lo dispuesto en la **Tabla 2.1 de las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño Arquitectónico**, para el uso de **hospitales y centros de salud** con cuartos de encamados individuales, se establece un área mínima de **7.30 m<sup>2</sup> por cama**, lo que aplicado al caso de análisis arroja un total teórico de **79.04 camas**, equivalente a **79 camas**. Considerando un **índice de ocupación del 80 %**, conforme a datos del IMSS (2018), se estima un total de **63.2 camas**, equivalente a **63 camas en operación**.

Con base en dicho número de camas, se estimaron los impactos asociados conforme a los siguientes criterios:

- **Generación de residuos sólidos:** número de camas multiplicado por **2.00 kg/día/cama**, conforme a criterios del INECC (2020)<sup>10</sup>.
- **Consumo de agua:** número de camas multiplicado por **800 litros/día/cama**, de acuerdo con las **Normas Técnicas Complementarias para el Diseño Arquitectónico**.

En consecuencia, para el uso de **hospital**, se estima una **generación diaria de 126 kg de residuos sólidos**, así como un **consumo diario de 50,400 litros de agua**.

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Zonificación aplicable H/3/20 para uso de vivienda actualmente permitido en 516.69 m <sup>2</sup>			
Vivienda	Habitacional	1.071 kg/día/hab	150 litros x hab
	8 viviendas		
	26 habitantes	28 kg	3,900 litros
	Total:	28 kg	3,900 litros
Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día

<sup>10</sup> <https://www.gob.mx/inecc/documentos/panorama-de-la-generacion-y-manejo-de-residuos-solidos-y-medicos-durante-la-emergencia-sanitaria-por-covid-19>





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

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Zonificación propuesta E/3/10.66 para uso de hospital en 577.02 m <sup>2</sup>			
Hospital	(7.3 m <sup>2</sup> x cama - 80% de ocupación)	2.00 kg x cama	800 litros x cama
	63 camas	126 kg	50,400 litros
Total:		126 kg	50.400 litros

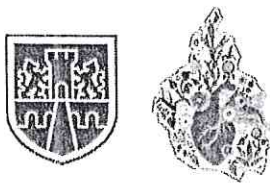
Al respecto, del análisis comparativo realizado se advierte que el uso de suelo de hospital generaría un **incremento aproximado de 46,500 litros diarios de consumo de agua y 98 kg adicionales de residuos sólidos** en comparación con el **uso habitacional permitido por la zonificación vigente**. Dichas diferencias resultan relevantes, particularmente si se considera que como ha quedado previamente establecido en la propia iniciativa bajo la **clasificación E (Equipamiento)** es posible seleccionar **cualquier uso del suelo permitido**, motivo por el cual se tomó como referencia el **escenario más crítico** para efectos del presente análisis.

Adicionalmente al análisis realizado sobre esta Iniciativa, se identificó que, para el predio contiguo identificado como Avenida del Parque número 91, se tiene otra Iniciativa para Cambio de uso de suelo, ingresada en esta Procuraduría. 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 analizados previamente.

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 que 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 desplanta remetido respecto al alineamiento de la calle (área libre al frente), con 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 tapias 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

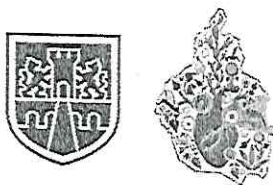


Fuente: Google Maps, imagen de fecha septiembre de 2024.

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







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 julio de 2022.

Ahora bien, 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.

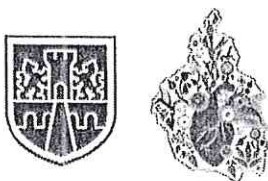
En ese sentido, la zonificación solicitada representaría un **aumento significativo en los consumos de agua y en la generación de residuos sólidos** respecto de los parámetros asociados a la **zonificación secundaria actualmente vigente**, así mismo, el *Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena* establece como prioridad la implementación de acciones orientadas a **evitar cambios indiscriminados en los usos del suelo**, bajo un enfoque que **privilegia la permanencia del uso habitacional**.

En atención a lo anterior, se concluye que el cambio de zonificación pretendido en la iniciativa ciudadana, **no resulta congruente con los objetivos del Programa Parcial ni con los principios de desarrollo urbano sustentable**.

6. Asimismo, 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**







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

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**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 del Distrito Federal, 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 autógrafa, 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.*

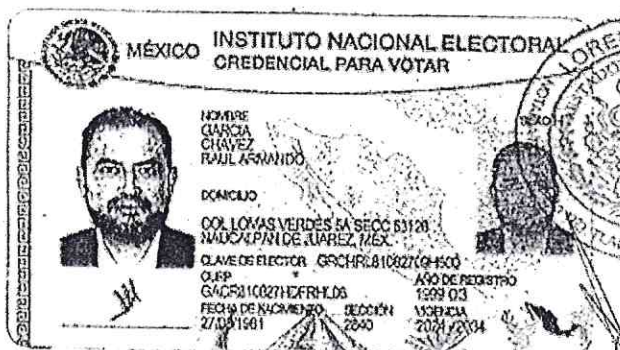
En este sentido, la iniciativa de modificación que nos ocupa, no cumple con lo establecido en la fracción XII del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, citado en el párrafo que antecede; toda vez que, si bien es cierto la copia de la credencial de elector se encuentra 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 Av. del Parque #93, Colonia Nápoles de la Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México.



LIBRO NÚMERO: TRES  
ASIENTO NÚMERO: CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES  
En Tlalnepantla de Baz, México, a veintinueve de noviembre de dos mil veintinueve.  
Yo, Leonor Lorena Gárate Mejía, titular de la Notaría Pública número ciento ochenta y nueve del Estado de México, certifico:  
Que Raúl Armando García Chávez me exhibió la credencial para votar expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, vigente hasta el año dos mil treinta y cuatro, misma que consta de 056 series. A su notaría exhibió tres copias que se findan con exactitud con la credencial original que tuvo a la vista. En atención del artículo cuatro decimois de la Ley del Notariado del Estado de México, el presente acta no tendrá efectos públicos hasta la autenticidad de las firmas se certifica la legalidad del documento o de no expresado en el, situándose con firma y sello. Por lo tanto, certifico.



Leonor Lorena Gárate Mejía



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





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

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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.

Por tal motivo, 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 del Distrito Federal.

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 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 **DESAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA-VIETNICA ALEGRE GONZÁLEZ  
PROCURADORA

SAPR/JARC/JISR/JOML





