

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

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

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/012/2026, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana denominada "Decreto por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011; así como al Aviso por el que se instruye la Reimpresión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 1091 del día 10 de mayo de 2011; publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 4 de diciembre de 2013, y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018", respecto a la zonificación establecida para el predio ubicado en la Avenida de las Fuentes No. 571, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900, Ciudad de México", bajo las siguientes características:

"(...) modificar la zonificación actual, para permitir el uso del suelo de Plaza Comercial con Semi-sótano para estacionamiento, Planta baja, 1er. y 2° nivel, en una superficie de terreno de 873.00 m2, con un área de desplante de la construcción de 742.00 m2 (85%), proporcionando un área libre de 131.00 m2 (15%) en 3 niveles y un semisótano para estacionamiento, con una superficie total de construcción s.n.b y b.n.b de 1,970.00 m2 (...)"¹

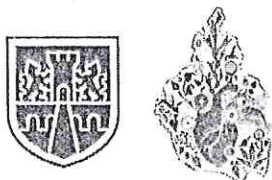
Al respecto, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. La iniciativa tiene como objetivos:

¹ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, pág. 92.

	COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
12 FEB 2026	
Recibido: Juana Z.	
Hora: 13:34	





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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

"(...) las 3 versiones de dicho Programa no cambiaron en su contenido, por lo que no se tomó en cuenta que los factores económicos, ambientales y sociales se han modificado con el paso del tiempo; a la fecha podemos agregar los múltiples cambios en los usos del suelo existentes en esta zona habitacional; la falta de un estudio y actualización de dicho Programa y la nula importancia prestada por las autoridades encargadas de su actualización, han contribuido a la obsoleta aplicación de sus normas y restricciones, mismas que están fuera de contexto ya que la realidad las ha superado (...) "²

"(...) La falta de planeación en función de una adecuada distribución de usos del suelo complementario al habitacional ha derivado en la ocupación irregular de inmuebles que estaban destinados originalmente a la vivienda (...) "³

"(...) Dicha propuesta de modificación, parte del análisis de los cambios físicos actuales en la zona de estudio donde se ubica el predio e inmueble, motivo de la modificación de uso del suelo; asimismo también en la antigüedad de la construcción, la cual ha sido reparada y completada en varias ocasiones, complementando su estructura a fin de ser más funcional y moderna, adecuada a la zona y tipo de servicio que presta (...) "⁴

"(...) el uso de suelo para la actividad de Plaza Comercial es compatible y complementaría los usos existentes en los predios vecinos, aún y cuando todos o la mayoría de ellos, se encuentran prohibidos (...) "⁵

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 354_300_13, y le aplica la zonificación **H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 1000 m² de la superficie total del terreno).**

² Ibidem, pág. 3.

³ Ibidem, pág. 4.

⁴ Ibidem, pág. 10.

⁵ Ibidem, pág. 11.





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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

		SUELO URBANO H HABITACIONAL HC HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA HM HABITACIONAL MIXTO HO HABITACIONAL CON OFICINAS E EQUIPAMIENTO I INDUSTRIA EA ESPACIOS ABIERTOS AV ÁREAS VERDES CB CENTRO DE BARRIO PPDU PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO																
Predio señalado: Avenida De las Fuentes 571, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900.		Fuente: plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón.																
Información General Cuenta Catastral: 354_300_13 Dirección: Calle y Número: DE LAS FUENTES 571 Colonia: JARDINES DEL PEDREGAL Código Postal: 01900 Superficie del Predio: 558 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 2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.																
Zonificación <table border="1"><thead><tr><th>Uso del Suelo 1:</th><th>Niveles:</th><th>Altura:</th><th>% Área Libre</th><th>M2 min. Vivienda:</th><th>Densidad</th><th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)</th><th>Número de Viviendas Permitidas</th></tr></thead><tbody><tr><td>Habitacional Ver Tabla de Uso</td><td>2</td><td>4.5</td><td>70</td><td>0</td><td>R(1000) (Una vivienda cada 1000.0 m2 de terreno)</td><td>935</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 Ver Tabla de Uso	2	4.5	70	0	R(1000) (Una vivienda cada 1000.0 m2 de terreno)	935	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 Ver Tabla de Uso	2	4.5	70	0	R(1000) (Una vivienda cada 1000.0 m2 de terreno)	935	0											

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





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

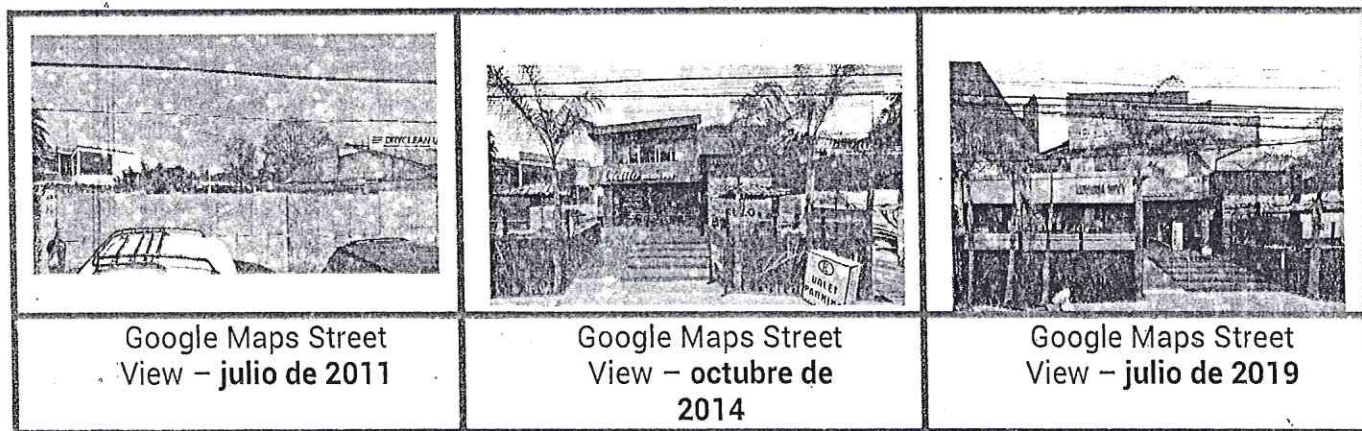
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

3. Previo a efectuar el análisis de la iniciativa propuesta, resulta relevante señalar que la plaza comercial ubicada en **Avenida de las Fuentes número 571, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón**, es **preexistente** y se encuentra **en operación desde el año 2014**.

Lo anterior, se corrobora a partir de la consulta de la herramienta de información geográfica **Google Maps – Street View**, de la cual se desprende que, en **julio de 2011**, el predio se encontraba delimitado por tapiales de madera; posteriormente, en **octubre de 2014**, se observa un inmueble de **dos niveles de altura**, en el que ya operaba una plaza comercial bajo la denominación **"Encuentro Sur Plaza Boutique"**. Asimismo, de **julio de 2019 a la fecha**, se aprecia la misma plaza comercial con la incorporación de **un nivel adicional**, alcanzando un total de **tres niveles de altura**.

Para mayor referencia, se insertan las imágenes correspondientes que ilustran la evolución descrita.



De lo anterior se desprende que, **lejos de pretender modificar el uso de suelo habitacional**, la iniciativa tiene como finalidad **regularizar el uso de suelo**, derivada de una actividad que se ha venido ejerciendo **por más de diez años**.





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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

Ello, en el entendido de que el cambio de uso de suelo debió gestionarse de manera previa a la construcción y operación de la plaza, es decir, antes del Registro de la Manifestación de Construcción, debiendo contar desde entonces con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que amparara el uso comercial pretendido.

- Adicionalmente a lo anterior, es preciso señalar que, si bien con la publicación del "Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (PDDU-Álvaro Obregón)" en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 10 de mayo de 2011, así como del Aviso por el que se da a conocer la difusión de dicho Decreto, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, no se realizaron modificaciones a su contenido, lo cierto es que su imagen objetivo contempla un horizonte de planeación de largo plazo, equivalente a dieciocho años⁶, comprendido de 2011 a 2029.

En ese sentido, resulta impreciso el argumento relativo a que no se consideraron los factores económicos, ambientales y sociales, toda vez que, aun cuando dichos factores han experimentado variaciones con el transcurso del tiempo, lo cierto es que el Programa prevé medidas orientadas a su concreción y ejecución en el largo plazo.

Ahora bien, respecto al argumento de que "(...) La falta de planeación en función de una adecuada distribución de usos del suelo complementario al habitacional ha derivado en la ocupación irregular de inmuebles que estaban destinados originalmente a la vivienda (...)", el mismo resulta insuficiente e impreciso para sustentar la pretensión de cambio de uso de suelo en el predio de interés.

Lo anterior, toda vez que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (PDDU-Álvaro Obregón), dentro de su imagen objetivo, previó el fomento de las actividades económicas, particularmente las correspondientes al sector servicios, siempre que fueran acordes con la estructura urbana existente, con la finalidad de ofrecer opciones de empleo que se localizaran en las zonas más accesibles y con mejor infraestructura⁷.

⁶ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón (PDDU-Álvaro Obregón), pág. 108

⁷ Ibidem, pág. 109.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026

PAOT-05-300/100-015-2026

Dicha previsión se encuentra correlacionada con lo establecido en el **apartado IV. Ordenamiento Territorial, numeral 4.1 Estructura urbana**, en el que se reconoce que los **Corredores Urbanos Estratégicos** constituyen áreas con mayor capacidad de infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presentan un mayor potencial que otras zonas de la ciudad para **absorber crecimiento, mantener capacidad instalada suficiente e intensificar las actividades sociales y económicas**, como lo son, entre otros, el **Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico)**, **Río Magdalena** y **San Jerónimo**⁸.

En consecuencia, de la propia proyección del **PDDU-Álvaro Obregón** se advierte que **sí existió una planeación orientada a una adecuada distribución de los usos del suelo**, previendo que los impactos generados por dichas actividades se concentraran en zonas con capacidad para soportarlos, **y no al interior de las colonias de carácter habitacional**.

Asimismo, respecto a los argumentos de que "(...) Dicha propuesta de modificación, parte del análisis de los cambios físicos actuales en la zona de estudio donde se ubica el predio e inmueble, motivo de la modificación de uso del suelo; asimismo también en la antigüedad de la construcción, la cual ha sido reparada y completada en varias ocasiones, complementando su estructura a fin de ser más funcional y moderna, adecuada a la zona y tipo de servicio que presta (...) y "(...) el uso de suelo para la actividad de Plaza Comercial es compatible y complementaría los usos existentes en los predios vecinos, aún y cuando todos o la mayoría de ellos, se encuentran prohibidos (...)", tales consideraciones resultan igualmente **insuficientes**.

Ello, en virtud de que, en todo caso, sería necesario analizar de manera **particularizada** la situación jurídica de aquellos predios en los que no se ejerce el uso de suelo habitacional, toda vez que, como la propia iniciativa reconoce, existen múltiples inmuebles que desarrollan actividades comerciales de forma **irregular**, mientras que otros podrían encontrarse **amparados por derechos adquiridos**, al haber iniciado operaciones o haberse desarrollado con anterioridad a la entrada en vigor del **PDDU-Álvaro Obregón**.

En ese sentido, la existencia de servicios o actividades comerciales irregulares o preexistentes **no implica, por sí misma, la procedencia de una transformación del uso de**

⁸ Ibidem, pág. 115



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

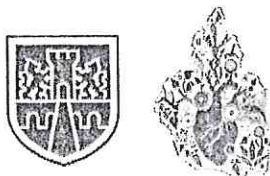
Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

suelo en las zonas aledañas, las cuales, pese a la presión inmobiliaria existente, han conservado su predominancia habitacional.

5. Ahora bien, resulta importante señalar que, del análisis efectuado a la iniciativa ciudadana y a sus anexos, se advierte que, en esencia, se trata de la misma propuesta presentada previamente en la iniciativa denominada "Proyecto de Decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reimpreso el 15 de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, respecto al predio ubicado en Avenida de las Fuentes No. 571, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900", la cual fue hecha del conocimiento de esta Procuraduría mediante el oficio SG/DGJyEL/00086/2019 y recibido en esta entidad el 14 de marzo de 2019.

Sobre dicha iniciativa, esta Procuraduría emitió **opinión desfavorable**, en la que medularmente se expuso que el predio objeto de la solicitud **ejerce un uso de suelo diverso al permitido** en la zonificación asignada (habitacional de dos niveles) por el PDDU-Álvaro Obregón, al menos desde el año 2012; que la propuesta contemplaba **tres niveles sobre el nivel de banqueta**, con una **superficie de desplante de 344.90 m²**, proporcionando **528.10 m² de área libre**, lo cual **excede los niveles máximos y el área libre mínima permitidos** por el citado Programa (dos niveles y 70% de área libre, equivalente a 611.10 m²) para el predio de interés; así como que los usos ejercidos en el inmueble cafetería, nevería, restaurante y establecimientos con venta de artículos manufacturados, a los cuales se pretendía adicionar los usos de **restaurante con venta de bebidas alcohólicas y sucursal bancaria**, ya se encontraban presentes en otras plazas comerciales ubicadas en la misma zona.

Lo anterior cobra especial relevancia, ya que del análisis de la iniciativa que actualmente se atiende se identifican **cambios sustanciales en la intensidad de construcción**, toda vez que en ésta se señala expresamente "(...) *modificar la zonificación actual, para permitir el uso de suelo de: Plaza Comercial con Semi-sótano para estacionamiento, Planta baja, 1er. y 2° nivel, en una superficie de terreno de 873.00 m², con un área de desplante de la construcción de 742.00 m² (85%), proporcionando un área libre de 131.00 m² (15%) en 3 niveles y un semisótano para estacionamiento, con una superficie total de construcción s.n.b y b.n.b. de 1,970.00 m² (...)*".



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

En este sentido, como ya se ha señalado en párrafos anteriores, si bien la presente iniciativa ciudadana es **sustancialmente igual** a la propuesta presentada en **2019**, resulta relevante destacar que la iniciativa actual **pretende obtener mayores beneficios constructivos**, mediante la **disminución de la superficie de área libre** y la **obtención de una mayor superficie de construcción**, sin una justificación técnica, aspecto que ya fue previamente analizado y respecto del cual esta Procuraduría **emitió opinión desfavorable**.

Lo anterior se aprecia con mayor claridad en el siguiente cuadro:

Iniciativa	Número de Niveles	Superficie de Desplante	Área libre	Superficie de construcción
"Proyecto de Decreto por el cual se reforma el programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2011, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reimpresso el 15 de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, respecto al predio ubicado en Avenida de las Fuentes No. 571, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900" (2019)	3	344.90 m ²	528.10 m ²	1,408.80 m ²
"Decreto por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011; así como al Aviso por el que se instruye la Reimpresión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta	3	742.00 m ²	131.00 m ²	1,970.00 m ²



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

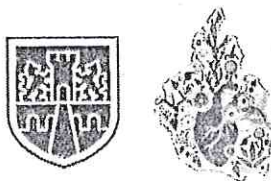
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

Iniciativa	Número de Niveles	Superficie de Desplante	Área libre	Superficie de construcción
Oficial del Distrito Federal número 1091 del día 10 de mayo de 2011; publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 4 de diciembre de 2013, y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018", respecto a la zonificación establecida para el predio ubicado en la Avenida de las Fuentes No. 571, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900, Ciudad de México" (2026)				

6. Aunado a lo anterior, con el objeto de identificar los impactos derivados de la iniciativa que pretende modificar la zonificación aplicable al predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 571, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, actualmente clasificado como H/2/70/R (habitacional, dos niveles máximos de construcción, setenta por ciento mínimo de área libre y densidad restringida, equivalente a una vivienda por cada 1,000.00 m² de superficie total de terreno), se realizó un análisis comparativo entre la propuesta planteada y el escenario que resultaría de mantener la zonificación vigente.

La propuesta objeto de análisis contempla el desarrollo de una plaza comercial con semisótano para estacionamiento, planta baja, primer y segundo nivel, en una superficie de terreno de 873.00 m², con un área de desplante de la construcción de 742.00 m² (85%), proporcionando un área libre de 131.00 m² (15%), distribuidos en tres niveles y un semisótano, con una superficie total de construcción, sobre y bajo nivel de banqueta (s.n.b. y b.n.b.), de 1,970.00 m².



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

Dichos parámetros se contrastaron con la **simulación del escenario correspondiente a la zonificación actualmente establecida en el PDDU-Álvaro Obregón**, para lo cual se consideraron los siguientes elementos:

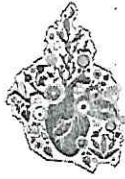
1. De la iniciativa para la **modificación de la zonificación** aplicable al predio ubicado en **Avenida de las Fuentes número 571, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón**, se desprende que se pretende la **regularización de una plaza comercial**, en contraste con el **uso habitacional permitido**, equivalente a **una vivienda**, conforme al PDDU vigente.
2. Con base en información del **Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)**, el **promedio de ocupantes por vivienda es de 3.3 personas⁹**.
3. A partir del número de ocupantes por vivienda, se calculó la **generación de residuos sólidos y el consumo de agua** para el escenario habitacional, conforme a las siguientes fórmulas:
 - **Generación de residuos sólidos = (Número de habitantes × 1.071 kg/día/habitante)**, de acuerdo con **SEDEMA (2022)¹⁰**.
 - **Consumo de agua = (Número de habitantes × 150 litros/día/habitante)**, conforme a **SACMEX (2022)¹¹**.
4. En atención a lo anterior, para **una vivienda** se estimó una **generación diaria de 3.53 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 495 litros de agua**.
5. Por su parte, para el escenario de **plaza comercial**, considerando una **afluencia diaria estimada de 145 usuarios¹²**, se calculó la generación de residuos sólidos y el consumo de agua conforme a lo siguiente:

⁹ Inventario de residuos sólidos, número de ocupantes por vivienda (INEGI, 2022).

¹⁰ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

¹¹ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022.

¹² Estudio Técnico Urbano anexo a la Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, pág. 6



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

- Generación de residuos sólidos = (Número de usuarios $\times$ 1.071 kg/día/usuario), de acuerdo con SEDEMA (2022)¹³.
 - Consumo de agua = (Número de usuarios $\times$ 6 litros/día/usuario), conforme a las Normas Técnicas Complementarias (NTC)¹⁴.
6. Con base en dichos parámetros, la **Plaza Comercial** generaría **155.30 kg diarios de residuos sólidos** y consumiría **870 litros diarios de agua**.
7. En conclusión, en comparación con el escenario habitacional permitido, se tendría un incremento del **4,299% en la generación de residuos sólidos** y un incremento del **75.76% en el consumo de agua**.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Número de viviendas/ m ² de Plaza Comercial	Número de habitantes/usuarios por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Habitacional Unifamiliar	1 vivienda	3.3 habitantes	3.53	495
Plaza Comercial	1,228.00 m ²	145 usuarios	155.30	870

De la información previamente expuesta se advierte que, los impactos derivados del funcionamiento de la plaza comercial, en contraste con el escenario que resultaría el de mantener el uso de suelo establecido por el PDDU-Álvaro Obregón en el predio objeto de análisis, resultan de carácter extraordinariamente gravoso.

8. Por último, es importante señalar que, al pretender reducir las áreas libres, como ocurre en la presente propuesta, se elimina suelo permeable, cuando una de las funciones

¹³ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2022, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2022.

¹⁴ Normas Técnicas Complementaria para el proyecto.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

esenciales del área libre dentro de una edificación es **permitir la iluminación y ventilación natural** de los espacios habitables.

Adicionalmente, dichas áreas contribuyen a la **captación de agua pluvial** y, en diversos casos, cuentan con **cubierta vegetal**, lo cual coadyuva a mitigar los fenómenos urbanos conocidos como **islas de calor**, derivados de la acumulación de estructuras como edificaciones, aceras y superficies asfaltadas, que absorben el calor y lo liberan de manera gradual. En consecuencia, para atenuar estos efectos resulta indispensable que las construcciones **respeten los porcentajes de área libre** establecidos en los **Programas Delegacionales y/o Parciales de Desarrollo Urbano**, privilegiando que éstas sean permeables y cuenten con vegetación.

Asimismo, debe considerarse que el **comportamiento climático de una edificación** no depende exclusivamente de su diseño arquitectónico, sino también de su **ubicación**, así como de la presencia de elementos naturales como relieves, cuerpos de agua o vegetación y estructuras artificiales como edificaciones colindantes, los cuales generan **microclimas** que inciden en el viento, la humedad y la radiación solar. Lo anterior puede propiciar la necesidad de utilizar **medios mecánicos** para mitigar dichos efectos, incrementando el **consumo energético**. Por ello, el diseño de las edificaciones debe orientarse al **aprovechamiento de los recursos naturales disponibles**, con el **menor impacto ambiental posible**, objetivo que se logra, entre otros factores, mediante la preservación de **áreas libres** que permitan la iluminación, ventilación y el aprovechamiento del sol, la vegetación, la lluvia y los vientos.

En ese sentido, la **reducción de las áreas libres** genera un **mayor impacto ambiental y energético**, al incrementar la dependencia de sistemas mecánicos, razón por la cual se considera que las nuevas construcciones deben **respetar el área libre establecida** en los **Programas Delegacionales y Parciales aplicables**.

Por lo anteriormente expuesto, se considera **IMPROCEDENTE** el cambio de uso de suelo a plaza comercial con semisótano para estacionamiento, planta baja, primer y segundo nivel, en una superficie de terreno de 873.00 m², con un área de desplante de 742.00 m² (85%), proporcionando únicamente 131.00 m² de área libre (15%), en tres niveles y un semisótano para estacionamiento, con una superficie total de construcción, sobre y bajo nivel de banqueta, de 1,970.00 m², en virtud de que ello implicaría un incremento del





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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 11 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-015-2026

4,299% en la generación de residuos sólidos y un incremento del 75.76% en el consumo de agua.

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 DESFAVORABLE la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIÉTNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA

