



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 26 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-027-2026

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/27/2026, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana denominada "INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DE 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1091 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN MANUEL M. PONCE NO. 106, COLONIA GUADALUPE INN, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN Y PERMITIR EL USO DE ESTACIONAMIENTO PRIVADO EN UNA INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE 1,308.84 M2, DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 704.00 M2", bajo las siguientes características:

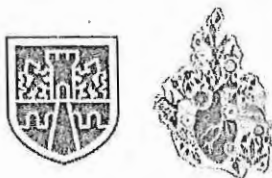
"(...) SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DE 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1091 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. INSURGENTES SUR 1731, COLONIA GUADALUPE INN, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE ESTACIONAMIENTO PRIVADO EN UNA INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE 1,308.84 M2, DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 704.00 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:

"(...) 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

¹ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, pág. 18.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 26 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-027-2026

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

“(…) El proyecto consiste en un edificio de 2 niveles sobre nivel de banquetta con giro de servicios técnicos profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones, específicamente de uso para estacionamiento privado (...)”³

“(…) Básicamente la zonificación asignada a todo el corredor dentro de la Alcaldía Álvaro Obregón relaciona la mayor gama de usos de suelo permitidos que existen en los programas delegacionales, sin embargo, hace el señalamiento de limitar el uso de Hospital (pretendido en el proyecto que se analiza) en los corredores urbanos Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución. Por lo que esta iniciativa y el Estudio Justificativo anexo justificarán la adhesión del uso de hospital a los usos permitidos anteriormente mencionados (...)”⁴

“(…) la presente iniciativa analiza y justifica la viabilidad de la gama de usos permitidos para el predio (...) ya que se considera que toda la Colonia Guadalupe Inn (tanto sus corredores que la limitan como el interior de la misma), tiene las condiciones urbanas, de infraestructura y de comunicación para promover proyectos de máxima calidad ligados a servicios (...)”⁵

“(…) La puesta en marcha del proyecto pretendido promueve el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo de la Alcaldía, los Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el programa Delegacional vigente que, en términos generales, promueve la consolidación de las colonias, la mezcla de usos y el aprovechamiento de predios subutilizados, a través de la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía, generen empleos y reconozcan el valor patrimonial y potencialicen los corredores urbanos de la Alcaldía (...)”⁶

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 054_294_11, y le aplica la zonificación **H/2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximos de**

² Ibidem, pág. 3.

³ Ibidem, pág. 4.

⁴ Ibidem, pág. 6.

⁵ Ibidem, pág. 7.

⁶ Ibidem, pág. 8.

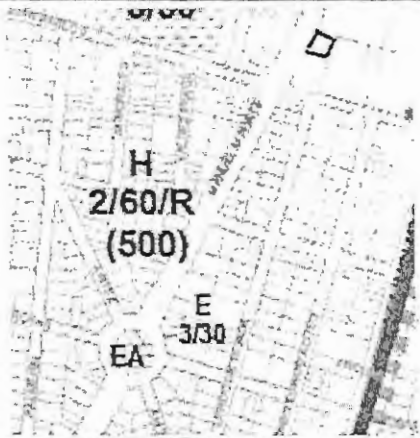


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 26 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-027-2026

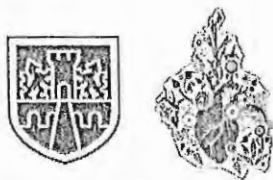
construcción, 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie total del terreno).

	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: MANUEL M PONCE NO. EXTERIOR. 106 COLONIA GUADALUPE INN ALCALDÍA ALVARO OBREGON CÓDIGO POSTAL 01020	Fuente: plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón.

Información General Cuenta Catastral: 054_294_11 Dirección: Calle y Número: MANUEL M PONCE 106 Colonia: GUADALUPE INN Código Postal: 01020 Superficie del Predio: 707 m ² "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 <table border="1"><thead><tr><th>Uso del Suelo (1)</th><th>Niveles</th><th>Altura</th><th>% Área Libre</th><th>M2 mín. Vivienda</th><th>Densidad</th><th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeto a restricciones*)</th><th>Número de Viviendas Permitidas</th></tr></thead><tbody><tr><td>Habitacional Ver Tabla de Uso</td><td>2</td><td>-</td><td>60</td><td>0</td><td>R(500) (Una vivienda cada 500.0 m² de terreno)</td><td>366</td><td>1</td></tr></tbody></table>		Uso del Suelo (1)	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeto a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional Ver Tabla de Uso	2	-	60	0	R(500) (Una vivienda cada 500.0 m ² de terreno)	366	1
Uso del Suelo (1)	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeto a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas										
Habitacional Ver Tabla de Uso	2	-	60	0	R(500) (Una vivienda cada 500.0 m ² de terreno)	366	1										

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

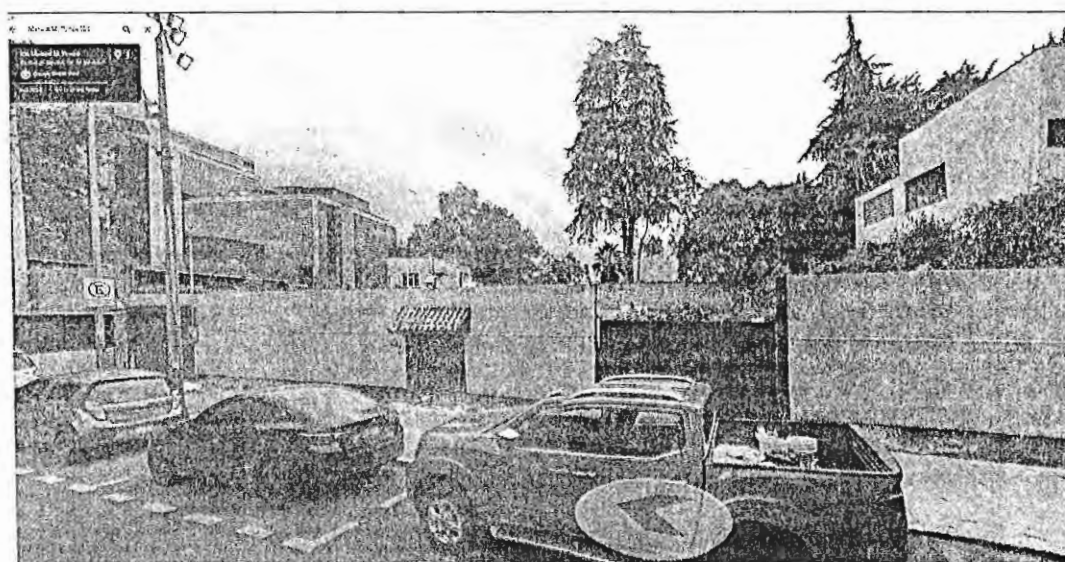
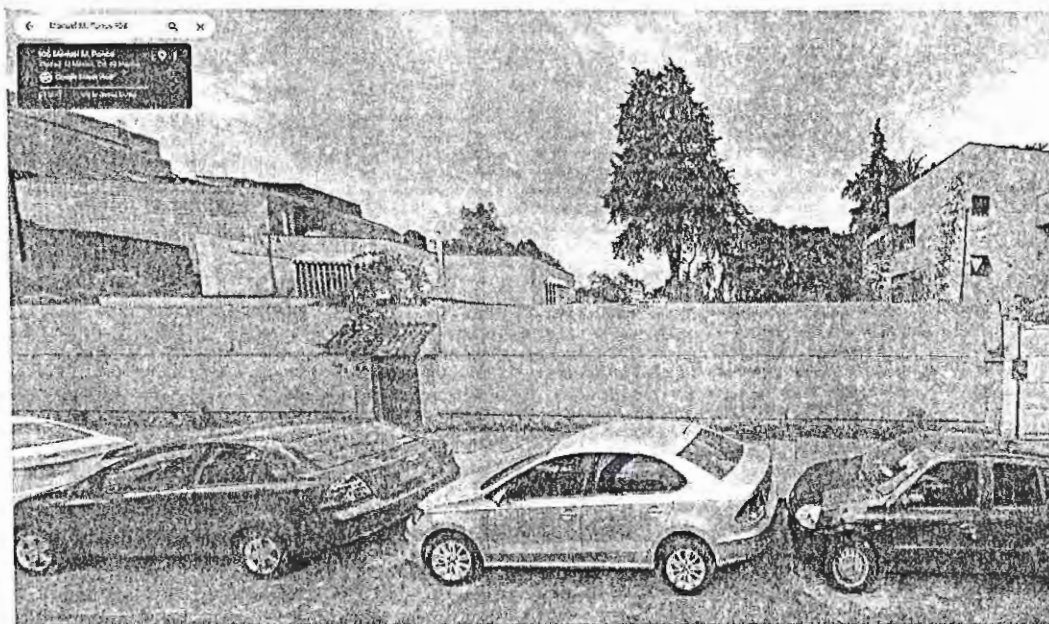




PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 26 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-027-2026



Fuente: Plataforma Google Maps, donde se muestra el inmueble en julio del 2017 (arriba) y en octubre de 2024 (abajo)

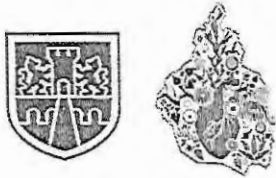
Medellín 202, Piso 3, Roma Sur
Cuauhtémoc, 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 11000



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 26 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-027-2026

3. Previo a realizar el análisis de la iniciativa propuesta, resulta pertinente señalar que, de la revisión efectuada a la Iniciativa Ciudadana que se atiende, se advierte que ésta no contiene la firma autógrafa de la persona solicitante. En consecuencia, incumple con lo dispuesto en el artículo 35, fracción X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el cual establece expresamente dicho requisito como parte de los elementos formales indispensables para su procedencia

"(...) 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:

...

X. Lugar, fecha; nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto; (...) "

No obstante lo anterior, del análisis efectuado a la solicitud presentada se formulan las siguientes observaciones:

- En primer término, resulta relevante advertir que la Iniciativa Ciudadana presenta **inconsistencias respecto del domicilio** en el que se pretende llevar a cabo el procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano.
 - Lo anterior, en virtud de que, de la lectura integral del documento, se **identifican dos domicilios distintos**: en el apartado denominado "VIII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO" se señala el ubicado en **Av. Insurgentes Sur No. 1731, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón**; mientras que en el apartado "VI. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO" se indica el correspondiente a **Manuel M. Ponce No. 106, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón**. Dicha discrepancia genera **incertidumbre jurídica respecto del inmueble específico sobre el cual recaería el procedimiento solicitado**, por lo que resulta necesario que sea aclarada para efectos de certeza y congruencia del trámite.
4. En segundo término, del análisis efectuado al texto que integra la Iniciativa Ciudadana se advirtieron inconsistencias respecto del uso de suelo que se pretende autorizar, lo cual se evidencia en los siguientes argumentos: *"(...) El proyecto consiste en un edificio de 2 niveles sobre nivel de banquetta con giro de servicios técnicos profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones, específicamente de uso para estacionamiento privado (...) "*7 y *"(...) Básicamente la zonificación asignada a todo el corredor dentro de la Alcaldía Álvaro Obregón relaciona la mayor gama de usos de suelo permitidos que existen en los programas delegacionales, sin embargo, hace el señalamiento de*

⁷ Ibídem, pá g. 4



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 26 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-027-2026

limitar el uso de Hospital (pretendido en el proyecto que se analiza) en los corredores urbanos Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución. Por lo que esta iniciativa y el Estudio Justificativo anexo justificarán la adhesión del uso de hospital a los usos permitidos anteriormente mencionados (...)"⁸.

De lo anterior se desprende que, en la redacción de la Iniciativa Ciudadana, se alude a dos usos principales pretendidos: estacionamiento privado y hospital. No obstante, en el documento denominado "ESTUDIO TÉCNICO URBANO PARA PROMOVER LA INICIATIVA DE MODIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DE MANUEL M. PONCE 106 COLONIA GUADALUPE INN, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN", se advierte que el proyecto no se limita a los usos antes referidos, sino que contempla adicionalmente "una torre de oficinas, hospital, hotel, plaza comercial y departamentos"⁹.

Sin embargo, de la revisión de los anexos que acompañan la Iniciativa Ciudadana, particularmente del documento denominado "Memoria Descriptiva", **se identificó que el único uso de suelo señalado y objeto de análisis técnico es el relativo a estacionamiento privado**. En consecuencia, para los efectos del presente estudio, se considerará como uso de suelo pretendido exclusivamente el de estacionamiento privado, sin perjuicio de las inconsistencias observadas en los demás documentos del expediente que pretenden acreditar la viabilidad o justificación técnica de los otros usos mencionados en la redacción general de la iniciativa.

5. Asimismo, resulta pertinente 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 en la iniciativa denominada "DECRETO POR MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DE 2011, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1091 DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA PARA MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN MANUEL M. PONCE NO. 106, COLONIA GUADALUPE INN, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN Y PERMITIR EL USO DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO EN UNA INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE 1,450.68 M2, DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 704.00 M2", la cual fue hecha del conocimiento de esta Procuraduría mediante el oficio **CCDMX/IIL/CDIU/1179/2023**.

Sobre dicha propuesta, **esta Entidad emitió opinión desfavorable**, en la que se expuso, de manera medular, que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Álvaro Obregón constituye el instrumento rector en materia de planeación y ordenamiento territorial en esa demarcación. Dicho instrumento contempla un horizonte de planeación de largo plazo (18 años)¹⁰,

⁸ Ibidem pág.6

⁹ Estudio Técnico Urbano para promover la Iniciativa de Modificación de Uso del Suelo de Manuel M. Ponce 106, pág. 62

¹⁰ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón (PDDU-Álvaro Obregón), pág. 108



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 26 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-027-2026

sustentado en diversos instrumentos técnicos, a partir de la evaluación de la situación presente y el pronóstico de las condiciones futuras, definiendo estrategias orientadas a la recuperación y fortalecimiento del uso habitacional para mantener a la población residente, estableciendo una zonificación acorde con la Imagen Objetivo prevista.

Asimismo, en la referida opinión se señaló que, si bien con la ejecución del proyecto se conservarían los dos niveles máximos permitidos, se incrementaría la intensidad de construcción y se eliminaría en su totalidad el área libre, lo que implicaría la supresión de suelo permeable destinado a la captación de agua pluvial y, en algunos casos, con cubierta vegetal que contribuye a mitigar los fenómenos urbanos conocidos como islas de calor.

6. Por otra parte, en relación con el argumento consistente en que "(...) La puesta en marcha del proyecto pretendido promueve el cumplimiento de gran parte de las políticas de desarrollo de la Alcaldía, los Instrumentos de ejecución a implementar y las acciones estratégicas propuestas por el programa Delegacional vigente que, en términos generales, promueve la consolidación de las colonias, la mezcla de usos y el aprovechamiento de predios subutilizados, a través de la consolidación de proyectos que fortalezcan la economía, generen empleos y reconozcan el valor patrimonial y potencialicen los corredores urbanos de la Alcaldía (...) "¹¹, se estima que el mismo resulta insuficiente para justificar el cambio de uso de suelo solicitado.

Ello es así, pues el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, en su Imagen Objetivo, prevé el fomento de actividades económicas particularmente del sector servicios siempre que sean acordes con la estructura urbana existente y se localicen en zonas con mayor accesibilidad e infraestructura, impulsando simultáneamente la función habitacional en colonias y barrios que conservan dicho uso. De igual forma, en el apartado IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL, subapartado 4.1 Estructura urbana, se establece que los Corredores Urbanos Estratégicos cuentan con mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, lo que les permite absorber crecimiento e intensificar actividades sociales y económicas, como ocurre, entre otros, en la Av. de los Insurgentes¹².

En consecuencia, la planeación prevista en el citado Programa se estructuró con base en una distribución adecuada de los usos del suelo, considerando que los impactos derivados de determinadas actividades deben concentrarse en zonas con capacidad suficiente para soportarlos y no al interior de las colonias predominantemente habitacionales.

¹¹ Ibídem, pág. 109.

¹² Ibídem, pág. 115



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 26 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-027-2026

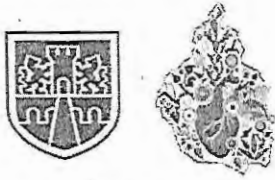
Lo anterior resulta particularmente relevante si se considera que la calle Manuel M. Ponce no constituye una vialidad primaria ni un corredor urbano estratégico, por lo que no reúne las condiciones de movilidad, flujo vehicular e infraestructura necesarias para soportar usos de suelo destinados a comercio, equipamiento, recreación o administración, entre otros, lo que refuerza la improcedencia de la modificación pretendida.

Así mismo, 11 de julio de 2017, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el "ACUERDO POR EL QUE SE MODIFICA EL NUMERAL 1.2. ESTACIONAMIENTOS DE LA NORMA TÉCNICA COMPLEMENTARIA PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO", el cual tuvo como finalidad que el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, fueran acordes a la realidad en la que hoy vivimos y guardaran congruencia con el crecimiento de la Ciudad de México, lo que a su vez permitiría orientar el desarrollo urbano hacia una Ciudad compacta, dinámica, policéntrica y que aproximara el empleo y los hogares a **las redes de transporte público** y propiciara la equidad territorial, garantizando con ello mejores condiciones de vida para los habitantes de la Ciudad de México; por lo anterior, resultó necesario rediseñar las estrategias de gestión del estacionamiento para reducir la demanda de estos espacios dentro de las edificaciones.¹³ Es decir, lo que se pretende con dicha Norma es desincentivar el uso del automóvil y con ello reducir la demanda estacionamientos, con el objetivo de orientar el desarrollo urbano hacia una Ciudad compacta, dinámica, policéntrica y que aproximara el empleo y los hogares a las redes de transporte público.

Por otro lado, para analizar la necesidad de estacionamientos, se buscaron en la plataforma Google Maps (<https://www.google.com/maps>), los ubicados a un radio de 500 metros con respecto al predio objeto de análisis, localizando 10 estacionamientos públicos ubicados sobre Av. de los Insurgentes: Insurgentes Sur 1761, Insurgentes Sur 1787, Insurgentes Sur 1731, Alfonso Caso 107, Av. Revolución entre Alfonso Caso y Pirul, José María Velasco 95, Insurgentes Sur 1741, Insurgentes Sur 1703, Gustavo E. Campa 21, y otro más ubicado en la esquina de la Calle Ernesto Elorduy y Guty Cardenas.

Por cuanto hace al transporte público, a 197 metros del predio objeto de análisis, se localiza la estación del metrobús "Francia", transporte público que se ubica sobre la Avenida de los Insurgentes, contando con las siguientes rutas de metrobús: "Indios Verdes - El Caminero"; "Indios Verdes - Doctor Gálvez"; "Buenavista II - El Caminero"; y "Indios Verdes - Insurgentes", las cuales a su vez se conectan con estaciones con transbordo a las rutas "Tepalcates - Colonia del Valle" y "Rojo Gómez - Dr. Gálvez" del mismo medio de transporte.

¹³ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, publicada el 11 de julio de 2017.



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 26 de febrero de 2026
PAOT-05-300/100-027-2026

Por otra parte, a 440 metros del predio de mérito se localiza la estación del metro "Barranca del Muerto", la cual forma parte de la línea del metro "Barranca del Muerto – El Rosario" y, a su vez, se conectará con estaciones con transbordo a las líneas del metro "El Rosario – Martín Carrera"; "Cuatro Caminos – Taxqueña"; "Pantitlán – Observatorio"; y "Mixcoac – Tláhuac".

De lo referido anteriormente, podría darse por atendida la necesidad de estacionamiento, pues con los estacionamientos públicos que ya existen en la zona aledaña al predio de interés y, atendiendo a la visión plasmada en la modificación de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, se considera que se tienen redes de transporte público suficientes para cubrir la demanda de movilidad en la zona y, por ende, minimizar el uso de automóvil particular.

7. Aunado a lo anterior, es relevante señalar que la reducción de las áreas libres, como se plantea en la presente propuesta, conlleva la eliminación de suelo permeable. Cabe destacar que las áreas libres dentro de una edificación cumplen funciones esenciales, tales como permitir la iluminación y ventilación natural de los espacios habitables.

Asimismo, dichas áreas favorecen la captación de agua pluvial y, en muchos casos, cuentan con cubierta vegetal, la cual contribuye a mitigar los fenómenos urbanos conocidos como islas de calor, derivados de la acumulación de superficies construidas como edificios, aceras y pavimentos asfálticos que absorben y liberan calor de manera gradual. En este sentido, para atenuar tales efectos resulta indispensable que las construcciones respeten los porcentajes de área libre establecidos en los Programas Delegacionales y/o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables, privilegiando que dichas superficies sean permeables y, de ser posible, cuenten con vegetación.

De igual forma, el comportamiento climático de una edificación no depende exclusivamente de su diseño arquitectónico, sino también de su localización y del entorno inmediato, incluyendo elementos naturales como elevaciones, cuerpos de agua, humedales o vegetación y artificiales como edificaciones colindantes, los cuales configuran un microclima que incide en variables como el viento, la humedad y la radiación solar. Cuando estos factores no son adecuadamente considerados, se genera la necesidad de recurrir a medios mecánicos (como sistemas de ventilación o climatización) para compensar las condiciones ambientales, lo que incrementa el consumo energético.

En consecuencia, el diseño de una edificación debe orientarse al aprovechamiento racional de los recursos naturales disponibles sol, vegetación, lluvia y viento, procurando el menor impacto ambiental posible y reduciendo el consumo energético. Las áreas libres cumplen una función determinante en este objetivo, al propiciar iluminación y ventilación naturales en los espacios circundantes. Por tanto su reducción implica un mayor uso de sistemas mecánicos y, en consecuencia, un incremento en la



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 26 de febrero de 2026

PAOT-05-300/100-027-2026

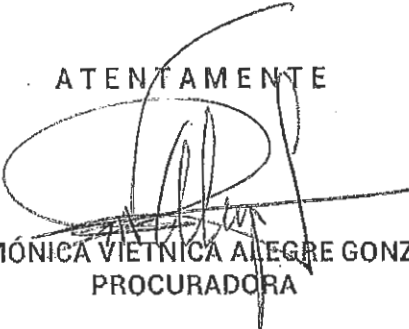
demanda energética, lo que refuerza la necesidad de respetar los porcentajes de área libre establecidos en los instrumentos de planeación urbana vigentes.

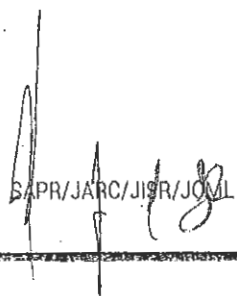
Por lo anterior, se considera **no viable** el cambio de uso de suelo a Estacionamiento Público con una superficie de 1,450.68 m² en 2 niveles sobre nivel de banquetta, así como 3 sótanos destinados a estacionamiento con una superficie de 2,053.26 m², que en conjunto suman 3,503.94 m² de construcción para un total de 150 cajones de estacionamiento, toda vez que ello implicaría efectos negativos en materia ambiental y urbana derivados de la reducción de áreas libres y suelo permeable.

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 VIETNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA


BAPR/JARC/JISR/JOML

Medellín 202, Piso 3, Roma Sur
Cuauhtémoc, 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 11000



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA