

ACUSE DE RECIBO



COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

11 MAR 2026

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

Recibió:

Hora:

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/051/2026, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana denominada "Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac aprobado y publicado el 6 de octubre de 1993, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y publicado el día 10 de mayo de 2011 y 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 exclusivamente para el predio ubicado en calle Margaritas 433, Colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, CP 01050, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.", bajo las siguientes características:

"(...) Se promueve la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la ZEDEC "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" (Diario Oficial de la Federación del día 6 de octubre de 1993) que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, con objeto de modificar el Uso de Suelo del inmueble ubicado en calle Margaritas 433, colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, C.P. 05010, que actualmente es para oficinas, uso reconocido mediante Dictamen de Aplicación de Norma Usos Existentes, con una superficie de construcción total de 5,803.56 m², para permitir el Uso de suelo Habitacional Mixto: Vivienda Plurifamiliar y/o Centros de Salud y/o Servicios de Hospedaje y/o Servicios de capacitación, educación e investigación en general y/o Servicios de oficinas (uso de suelo actual), en una superficie de construcción existente de 5,803.56 m²; donde los usos de suelo pretendidos para el proyecto se encuentran permitidos dentro de la tabla de usos del Programa Parcial y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Finalmente, resulta importante citar lo mencionado en el PPDU "las razones de beneficio social que motivan este Acuerdo son principalmente establecer el mejoramiento y el marco normativo de la zona, mediante la realización de acciones concertadas entre los diferentes grupos existentes en las colonias "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe-Chimalistac", mejorando con ello las condiciones de vida de la población de esa zona y de las circunvecinas, distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano, evitando que se edifiquen o amplíen construcciones sin garantía de seguridad para sus usuarios y el cumplimiento de normas específicas que aseguren una adecuada distribución de usos del suelo, preservando su valor histórico.. (...)".¹

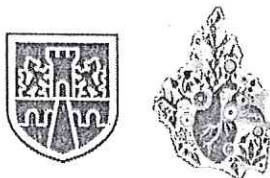
¹ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 2-3.



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

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

1. La iniciativa tiene como objetivo incorporar cinco factores de análisis relacionados con el entorno económico-educativo, ambiental, social, de infraestructura urbana y de riesgo, a partir de los cuales se busca sustentar su pertinencia. En este sentido, dichos factores se plantean como ejes para examinar de manera integral el contexto en el que se desarrolla la propuesta, con el propósito de justificar su necesidad y viabilidad a partir de los siguientes argumentos:

"(...) 1. FACTOR ECONÓMICO-EDUCATIVO.

(...) La importancia de la Delegación como generadora de empleos ha sido relevante en los últimos 10 años. Un dato significativo fue el aumento de la Población Económicamente Activa Ocupada que para el año 2000 fue de 289,812 personas, aumentando en 62,431 personas respecto a 1990, lo que significó un crecimiento de 20.69%. La dinámica económica descrita presenta en contraparte un aumento de la importancia de las actividades informales, aunque no en la medida que sucede en las zonas centrales de la Ciudad, debido principalmente a la ubicación de la Delegación y su relativa escasa accesibilidad²

(...)

En Álvaro Obregón la magnitud del rezago educativo involucra a 173 mil personas de 15 y más años, 27.5 % de la población en edad de trabajar, por arriba del rezago educativo de la Ciudad de México que en 2015 fue de 24.9 %. El principal componente del rezago lo constituyen las personas que carecen de un certificado de educación secundaria, pues involucra 19.6 % de las personas de 15 y más años residentes de Álvaro Obregón, mientras que los que carecen de primaria suman 6.9 %. En el caso de las mujeres 9.1 % carece del certificado de primaria y 20.4% aún no cuenta con secundaria concluida.³

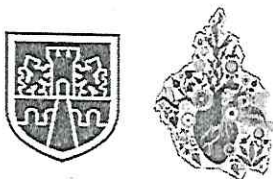
(...)

2. FACTOR AMBIENTAL.

La importancia de la Alcaldía a nivel de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana, radica en la existencia de las barrancas y la zona de preservación ecológica al sur de la Alcaldía. Estas áreas naturales y

² Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 10

³ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 19 - 20



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2026.
PAOT-05-300/100-035-2026

su preservación son de gran importancia, por la función que cumplen como satisfactores de necesidades vitales, usos ambientales, usos industriales, reservas genéticas y su contribución a la recarga del acuífero.⁴

(...)

3. FACTOR SOCIAL

(...) El Programa Delegacional establece la búsqueda de condiciones sociales de igualdad y de progreso para sus habitantes, promoviendo entre otros, además de la implementación de proyectos ordenados con espacios públicos amplios, diseñados con criterios de sustentabilidad y habitabilidad que fortalecen el arraigo social.⁵

(...) derivado de la conectividad que tiene la colonia dentro de la CDMX, tiene potencial para el desarrollo de otros usos y destinos que permitan el arraigo de la población a la zona, tal como lo comenta el PDDU Chimalistac Hacienda de Guadalupe Chimalistac.⁶

(...)

4. FACTOR INFRAESTRUCTURA URBANA

(...) DOTACIÓN DE AGUA REQUERIDA:

Derivado de que se trata de una construcción existente, el inmueble ya cuenta con una toma de agua domiciliaria, reconocida por la Secretaría de Agua de la Ciudad de México (...)

Dicha toma (...) registrada para un uso NO DOMÉSTICO, lo cual implica que, en términos de dotación de agua potable, se puede mantener el uso existente toda vez que se alinea con la modificación a uso de suelo Habitacional Mixto que esta iniciativa impulsa.

(...)

Por lo anterior, en caso de resultar procedente la presente modificación de uso de suelo, se buscará incorporar al predio en Margaritas 433, los sistemas de eficiencia hidráulica que permitan reducir el consumo e incrementar la reutilización del agua residual. Propuesta que se justificará de manera técnica, económica y ambiental.

⁴ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 21

⁵ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 27

⁶ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 31



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 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

La colonia es abastecida por el Sistema Cutzamala y diversos Pozos, lo anterior ya que en el Plan de Acciones Hidráulicas del periodo 2001 -2005, la colonia Hacienda de Guadalupe Chimalistac fue identificada como una de varias que presentaba problemas con sus servicios de abastecimiento de Agua.

En gran medida, este problema en la dotación del servicio se debe a la inmensa cantidad de fugas que existen. Curiosamente, las demarcaciones ubicadas en el centro de la CDMX son las que, de manera natural a través de precipitaciones, más agua reciben y paradójicamente, son las que más agua pierden en fugas.⁷

(...) DRENAJE Y AGUAS RESIDUALES.

Los principales problemas que se presentan en la Alcaldía para el aprovechamiento del agua residual tratada son la falta de plantas de tratamiento y la falta de líneas de conducción y distribución.⁸

(...)

Con la finalidad de solventar estas problemáticas la Alcaldía ha propuesto dos tipos de alcantarillado, el sanitario y el pluvial. El primero la red generalmente de tuberías, a través de la cual se deben evacuar en forma rápida y segura las aguas residuales (domésticas o de establecimientos comerciales) hacia una planta de tratamiento y de esta forma será vertido en un sitio donde no causen daños ni molestias. El segundo es el sistema que capta y conduce las aguas de lluvia para su disposición final, que puede ser por infiltración, almacenamiento o depósitos y cauces naturales. Todo esto para evitar tener un alcantarillado combinado pues este sistema capta y conduce simultáneamente el 100% de las aguas de los sistemas mencionados anteriormente, pero que dada su disposición dificulta su tratamiento posterior y causa serios problemas de contaminación al verterse a cauces naturales y por las restricciones ambientales se imposibilita su infiltración.⁹

(...) EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

(...)

Para contribuir y para garantizar el derecho a los equipamientos y a una ciudad digna será encontrando diversas acciones derivadas de los procesos de desarrollo urbano: construcción de vivienda social, mejoramiento de la oferta y calidad de los espacios públicos, protección de los elementos con valor ambiental, sistemas más eficientes para la movilidad y la construcción o mejoramiento de los equipamientos colectivos.

⁷ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 33 - 36.

⁸ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 41.

⁹ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 41 y 43.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

Así mismo señalar la congruencia del desarrollo propuesto en usos permitidos (habitacional, clínicas, oficinas y alojamiento) dentro del entorno urbano inmediato actual donde se estaría facilitando el desarrollo urbano y dinámica económica que actualmente se encuentra en proceso de consolidación en la colonia. Con esto, el inmueble existente se estaría integrando a dicha dinámica que serviría al uso habitacional predominante, mediante servicios y actividades compatibles con el uso habitacional para lograr el aprovechamiento integral del territorio.¹⁰

(...) SERVICIOS DE EDUCACIÓN

Como se planteó en páginas iniciales, la demarcación Álvaro Obregón se encuentra dentro de las alcaldías con mayor promedio de educación entre sus habitantes, así como una de las tasas más bajas en analfabetismo. Esto se puede definir como una consecuencia directa de la cantidad de instituciones educativas que se ubican dentro del territorio de la alcaldía.¹¹

(...) SERVICIOS DE SALUD

Respecto al equipamiento para la salud, a una escala delegacional se puede observar que tan el 71.60% de la población total se encuentra afiliada a algún servicio de salud, no obstante, en la zona de estudio (...) es posible visualizar que al predominar el uso habitacional en la zona y se carecen de servicios fundamentales para asegurar el bienestar de los residentes de la zona, provocando desplazamientos para lograr el acceso a los servicios de salud.¹²

(...) MOVILIDAD

Al estar ubicada dentro de la principal mancha urbana de la Ciudad de México, la Alcaldía cuenta con un vasto sistema de movilidad. A su interior cruzan varias líneas del transporte público más utilizado en la Ciudad de México.¹³

(...)

5. FACTOR DE RIESGO

Se deben identificar los fenómenos que afectan la región en una primera etapa y recurrir a diferentes fuentes de información consideradas como punto de partida. La información histórica puede ser representada en mapas temáticos que son utilizados y así aprovechar las autoridades que intervienen para tener conocimiento de los sitios que son susceptibles de ser afectados por un fenómeno determinado. Así mismo es la base para estimar la frecuencia con que un fenómeno afecta una zona.¹⁴

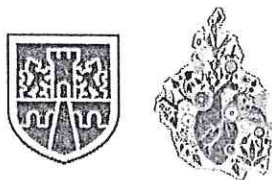
¹⁰ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 44.

¹¹ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 47.

¹² Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 48.

¹³ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 50.

¹⁴ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 52 - 53.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

(...)

6. ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO

(...) IMAGEN URBANA EN LA ZONA

Por otro lado, la imagen urbana que se tiene contemplado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano consiste en la preservación de las Zonas de Conservación Patrimonial.

(...) Así, principalmente en los bordes perimetrales de la colonia se han asentado nuevos usos como: habitacionales mixtos, habitacional con oficinas, oficina con comercio, comercios, equipamiento y servicio. En ese mismo sentido, y como el caso que aplica para la particularidad del predio en Margaritas 433, existen inmuebles antiguos que, como el predio en comento, fueron autorizados en su momento para la construcción y aprovechamiento de usos distintos al habitacional, derechos que se ven protegidos con la Norma Complementaria Particular de Usos Existentes. (...)”¹⁵

“(...) 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 (...)”¹⁶

“(...) 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 (...)”¹⁷

“(...) 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 (...)”¹⁸

¹⁵ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 63.

¹⁶ Ibidem, pág. 3.

¹⁷ Ibidem, pág. 4.

¹⁸ Ibidem, 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 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

"(...) 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 (...)”¹⁹

"(...) 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 (...)”²⁰

En razón de lo anterior, y como se menciona en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el cual establece los requisitos que deben cumplir las iniciativas de modificación de los Programas de Desarrollo Urbano, resulta pertinente citar la fracción III, la cual señala textualmente:

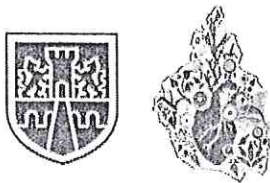
"(...) Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico,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

(...)
III. Planteamiento de problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone (...)”.

Al respecto, de conformidad con lo referido supra, la iniciativa de modificación que nos ocupa no precisa el problema que pretende resolver mediante la modificación de la normatividad. Únicamente propone el cambio de uso de suelo a habitacional mixto en un predio que actualmente cuenta con un uso de suelo distinto, es decir, de oficinas, sin realizar un análisis del entorno urbano que permita identificar las problemáticas particulares de su zona de influencia. Asimismo, tampoco considera los problemas existentes en la Alcaldía o en la zona que han sido previamente identificados en el Programa Delegacional y en el Programa Parcial aplicables.

¹⁹ Ibídem, pág. 7

²⁰ Ibídem, 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 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

En este sentido, si bien la iniciativa presentada plantea cinco factores de análisis relativos al entorno económico-educativo, ambiental, social, de infraestructura urbana y de riesgo, con los cuales se pretende justificar su pertinencia, lo cierto es que los datos expuestos son meramente estadísticos o consisten en información de carácter general extraída del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón. En consecuencia, **dicha información no describe una problemática concreta que permita justificar la viabilidad de la iniciativa.**

Adicionalmente, en la propia iniciativa se reconoce que la modificación propuesta tendrá un impacto en el entorno urbano inmediato. No obstante, en el Anexo C 11.8 "Medidas de Integración del Entorno Urbano", únicamente se presentan diversos planos acompañados de fotografías de algunas intersecciones de las calles de la colonia, sin que se especifique ni desarrolle de manera clara la medida propuesta. **De la revisión del documento únicamente puede inferirse que se pretende mejorar visualmente el entorno; sin embargo, no se acompaña de algún documento técnico que evidencie la problemática existente ni que justifique la implementación de medidas específicas para beneficiar la zona de influencia.**

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, y en concordancia con lo establecido en el Programa Delegacional correspondiente, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la **Cuenta Catastral 054_249_07**. Asimismo, se verificó que le aplica la siguiente zonificación: **usos de suelo existentes, con 0 niveles, 0 de máximo de construcción, 0 % de área libre mínima, 0 en densidad restringida y 0 viviendas permitidas con relación a la superficie total del terreno.**

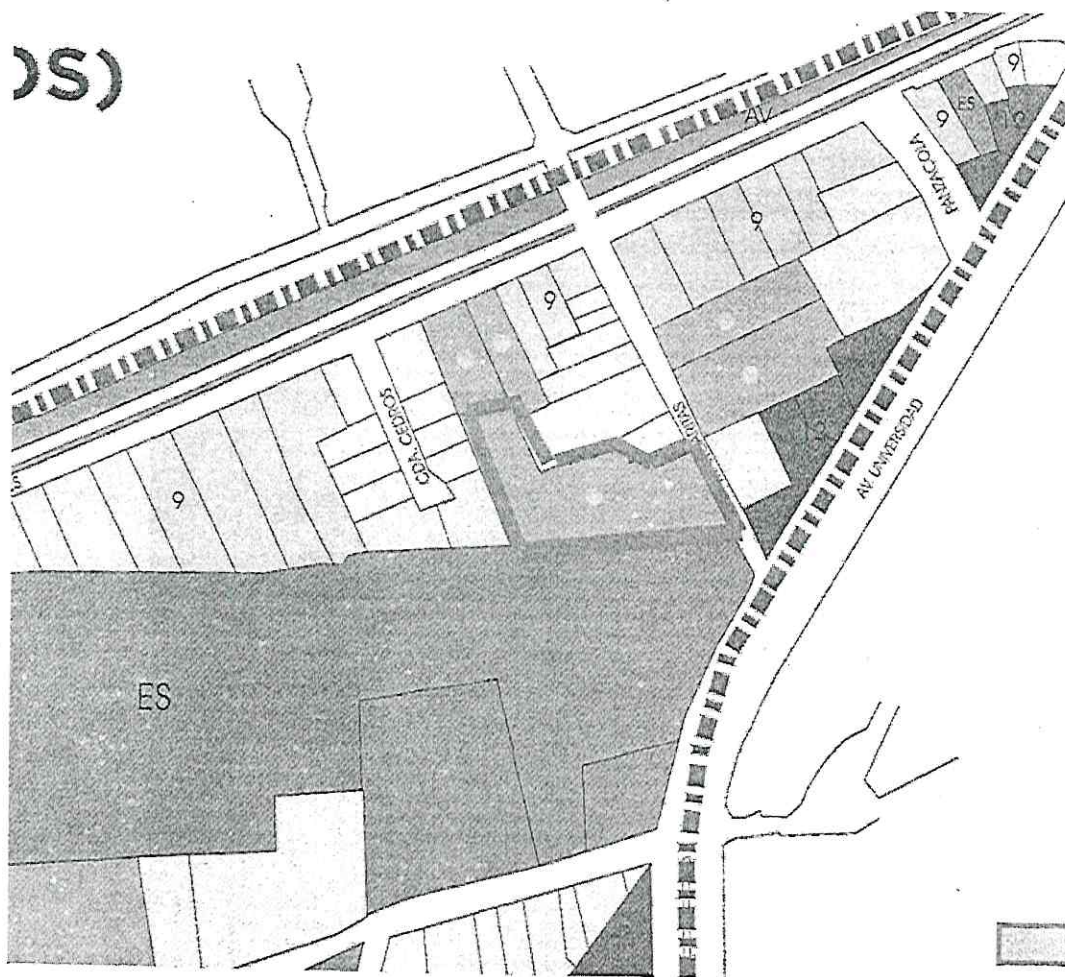
8



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 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026



Pedio señalado: Margaritas 433, colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, C.P. 05010.

9



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 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

TABLA DE USOS DE SUELO		ZONA SECUNDARIA						
		HABITACION UNIFAMILIAR	HABITACION UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR HORIZONTAL Y VERTICAL	HABITACION UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR OFICINAS Y COMERCIO	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	
● USOS PERMITIDOS X USOS PROHIBIDOS					ES	ED	AV	
SERVICIOS	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	●	●	●	X	X	X
		PLURIFAMILIAR	X	X	●	X	X	X
	ADMINISTRACIÓN	GALERÍAS DE ARTE, EXPOSICIÓN Y VENTA	X	X	●	●	X	X
		AGENCIA DE CORREOS, TELEGRAFOS, CENTRALES TELEFONICAS	X	X	●	●	X	X
		SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO						
		RESIDENCIAS DE ENBAJADORES	●	●	●	X	X	X
		AGENCIA DE VIAJES, RENTA DE VEHICULOS Y MENSAJERIA	X	X	●	X	X	X
		SIN GUARDIA NI TALLER DE REPARACION						
		OFICINAS PRIVADAS Y AGENCIAS DE PUBLICIDAD	X	X	●	X	X	X
	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS DE ESPECIALIDADES Y SERVICIOS	VENTA DE ABARROTES COMESTIBLES Y ULTRAMARINOS	X	X	●	X	X	X
		VENTA Y/O REPARACION DE ARTICULOS DOMESTICOS EN GENERAL	X	X	●	X	X	X
		VENTA DE MATERIAL ELECTRICO Y ELECTROMECANICO	X	X	●	X	X	X
		CERRAJERIAS, MODERIAS, SALAS DE BELLEZA						
		PELLUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, SAS						
		TRENIAS ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRAFICOS						
		VENTA DE JOYERIA, RELOJERIA, ARTESANIAS, ALFOMBRAS, TAPICES, TELAS, CORTINAS, BOUTIQUE DE ROPA	X	X	●	X	X	X
		VENTA DE MUEBLES DEL HOGAR Y OFICINAS, CUADROS, MARCOS, ANTIGUEDADES, PLANTAS DE ORNATO, FLORERIAS, PAPELERIAS, SEDERIAS Y BONETERIAS.						
	CENTROS DE SALUD	CONSULTORIOS MEDICOS, TALLERES MEDICO-DENTALES	X	X	●	X	X	X
		LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS						
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS (EXCEPTO CERVEZA Y VINO DE MESA)	X	X	●	X	X	X
	TRANSPORTE TERRESTRE	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS	X	X	●	●	X	X
	ESPACIOS ABIERTOS	JARDINES Y PARQUES	●	●	●	●	●	●

NOTA: TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA ESTARAN PROHIBIDOS

Fuente: Plano de divulgación del Programa Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón.



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

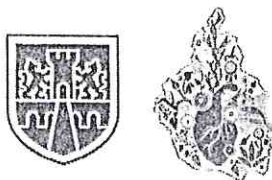
Ciudad de México, a 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	054_249_07						
Dirección							
Calle y Número:	MARGARITAS 433						
Colonia:	EX-HACIENDA DE GUADALUPE CHIMALISTAC						
Código Postal:	01050						
Superficie del Predio:	3243 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.		2009 © ciudadmx, seduvi, RENAT 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							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Usos Existentes	0	0	0	0	0	0	0
Normas por Ordenación:							
Actuación							
Inf. de la Norma Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.							

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

3. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación de Álvaro Obregón, dispone la aplicación de la Norma General de Ordenación 4, Áreas de Conservación Patrimonial, caracterizándolos como perímetros donde le aplican normas y restricciones específicas con el fin de salvaguardar, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico, misma que le aplica al inmueble objeto del presente análisis ubicándose dentro de un polígono de Área de Conservación Patrimonial.

Es menester señalar que, de las documentales aportadas en la presente iniciativa se advierte la existencia del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, folio 25958-151HEAY24, de fecha 24 de septiembre de 2024, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. En dicho documento se acredita que, de conformidad con el "Dictamen de Aplicación



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación", con número de oficio SEDUVI/DGOU/0451/2024, de fecha 14 de marzo de 2024, se determinó procedente la aplicación de la Norma Complementaria Particular "Usos Existentes" prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac", con el objeto de reconocer el uso de suelo de oficinas en una superficie total de construcción de 5,803.56 m².

En este sentido, del análisis de la iniciativa de reforma se advierte que se pretende modificar el uso de suelo del predio, actualmente destinado a oficinas, a fin de permitir el uso habitacional mixto sobre la superficie de construcción existente de 5,803.56 m². De lo anterior se desprende que, **el promovente en realidad pretende un cambio de zonificación y no únicamente de usos de suelo, toda vez que en el apartado VII. Texto Normativo Propuesto en la Iniciativa se plantea permitir "Vivienda Plurifamiliar y/o Centros de Salud y/o Servicios de Hospedaje, servicios de capacitación, educación e investigación en general y oficinas, además de los usos de suelo permitidos en la tabla de usos de suelo establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac".**

No obstante, en el Programa Parcial referido, no se contempla la zonificación Habitacional Mixta (HM), ya que este tipo de zonificación se encuentra definida en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. En ese sentido, la posibilidad de que un predio sea susceptible de contar con un uso mixto depende de su ubicación específica dentro de la estructura urbana, pues generalmente dicha zonificación se asigna a predios localizados en corredores urbanos, avenidas principales o centros urbanos.

En razón de lo anterior, el objeto de la iniciativa resulta ambiguo, ya que no se limita a proponer un cambio de uso de suelo, sino que implícitamente plantea un cambio de zonificación a habitacional mixto, la cual contempla una amplia gama de usos de suelo. En consecuencia, el promovente no solo podría destinar el predio a vivienda plurifamiliar, centros de salud, servicios de hospedaje, servicios de capacitación, educación e investigación en general u oficinas, sino también a cualquiera de los usos permitidos dentro de la zonificación habitacional mixta, lo que ampliaría significativamente las posibilidades de aprovechamiento del inmueble.

4. Por otra parte, dentro de la memoria descriptiva o descripción del proyecto que forma parte de la iniciativa propuesta, se señala que el predio cuenta con un inmueble preexistente conformado por un sótano y cuatro niveles de altura, con una superficie de desplante de 1,178.78 m². De acuerdo con dicha descripción, el sótano se destina a estacionamiento, mientras que los niveles superiores se encuentran actualmente habilitados para uso de oficinas.

Asimismo, se propone que dichos niveles superiores puedan destinarse a un uso habitacional mixto, que incluiría vivienda plurifamiliar y/o servicios de hospedaje y/o centro de salud y/o servicios de



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 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

capacitación, educación e investigación en general y oficinas. No obstante, en la descripción del proyecto no se precisan ni delimitan las áreas específicas que se destinarían a cada uno de los usos de suelo propuestos, lo cual impide identificar con claridad la distribución funcional del inmueble conforme al planteamiento de la iniciativa.

ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE:		TABLA DE ÁREAS PARA EL EDIFICIO UBICADO EN MARGARITAS NO. 433			
El inmueble existente tiene las siguientes características respecto a su construcción: cuenta con 1 sótano para uso de estacionamiento, 4 niveles sobre nivel de banqueta para uso actual de oficinas y propuesto para un USO HABITACIONAL MIXTO con vivienda plurifamiliar, servicios de hospedaje, centros de salud en clínicas, servicios educativos en educación superior y media superior y oficinas, conforme a la siguiente tabla que muestra las superficies de construcción existentes		NIVEL	ESPACIO	SUPERFICIE	TOTAL POR NIVEL
		PLANTA BASE	ESPACIOS ACTUALMENTE DESTINADOS AL USO DE OFICINAS Y PROPUES- TOS PARA ALBERGAR UN USO MIXTO PARA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O ALOJAMIENTO Y/O CLÍNICAS Y MANTENIENDO EL USO DE OFICINAS	1,178.78	1,178.78
		NIVEL 1		1,150.42	1,150.42
		NIVEL 2		1,150.42	1,150.42
		NIVEL 3		1,150.42	1,150.42
		NIVEL 4		1,150.42	1,150.42
		ANOTEA			1,150.42
		SUPERFICIE TOTAL SOBRE NIVEL DE BANQUETA			4,630.04
		SÓTANO 1	ESTACIONAMIENTO	1,178.78	1,178.78
		BAJO NIVEL DE BANQUETA			1,178.78
		SUPERFICIE TOTAL BAJO NIVEL DE BANQUETA			1,178.78
		SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN			5,808.82
		SUPERFICIE TOTAL DE ÁREA LIBRE			2,183.56
		SUPERFICIE DEL PREDIO			3,362.32
		COS			0.65
		CUS			1.75
		ALTURA			14.20

Desplante 1,178.78 m² = 35% Área libre 2,183.56 m² = 65%
El proyecto considerará mantener las superficies existentes, únicamente con un cambio en la disposición interior que permitirá la distribución e integración de los usos pretendidos.
Fuente: Anexos 11.9 y 11.11 de la Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac.

En este sentido, no se cuenta con elementos por medio con los cuales se pueda establecer una comparativa del impacto que pudiera ocasionar el cambio de uso de suelo de oficinas a habitacional mixto, esto es, en la memoria descriptiva y planos arquitectónicos del proyecto, se presentan las superficies preexistentes; sin embargo, no se especifican las superficies destinadas a cada uso; así como, las demandas de uso y ocupación destinadas, toda vez que, no se señalan número de viviendas que el proyecto pretende, aforo estimado para los servicios de hospedaje, centros de salud y servicios de capacitación, educación e investigación, habitaciones de hotel y camas de hospital; lo cual, impide contar con indicadores, con los cuales se pueda calcular el impacto del proyecto en cuanto a los residuos sólidos que se generarían y el consumo de agua por día, lo que acarrea como consecuencia una falta de información para determinar la viabilidad de la iniciativa.



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 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

Adicionalmente, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, señala como un problema en diversas Colonias de la demarcación, la dotación de agua potable, dentro de la cuales se encuentra la colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, en la cual el suministro de agua potable es insuficiente debido a la baja presión, ocasionada a su vez por la deficiente operación de las válvulas obsoletas haciendo que, en algunos casos, el líquido escasee en las redes de distribución que se conectan a los tanques, lo que deriva en la falta del líquido.

Si bien es cierto que en la iniciativa propuesta se señala que la infraestructura existente de agua potable y drenaje es adecuada para soportar las demandas del proyecto, también lo es que, no se especifica con precisión las características del proyecto que permitan identificar esas demandas, y tampoco se integra propuesta alguna para mitigar la problemática de dotación de agua potable mencionada en el párrafo que antecede, ni propuesta alguna que permita reducir el consumo de agua e incrementar la reutilización del agua residual, únicamente menciona que se ha considerado la implementación de un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales; sin embargo, de los anexos que forman parte de dicha iniciativa no se cuenta con propuesta alguna.

5. Por último, si bien esta Procuraduría realizó el estudio sobre la propuesta de mérito, es importante señalar que el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece los requisitos que deben cumplir las iniciativas de modificación de los Programas de Desarrollo Urbano. Para el caso particular, resulta pertinente 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 del Distrito Federal, citada en el párrafo anterior. Lo anterior, toda vez que, si bien la copia de la credencial para votar presentada se encuentra certificada por notario, el domicilio de la persona promovente se ubica en la Colonia Lomas Verdes, Municipio de



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 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

Huixquilucan, Estado de México, es decir, fuera del polígono sobre el cual se pretende que aplique el texto normativo propuesto para el cambio de uso de suelo, localizado en la Colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Alcaldía Álvaro Obregón.

Lo anterior cobra relevancia en relación con lo previsto en el artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que dispone 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:

(...)

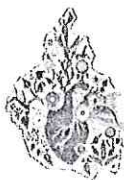
k) Tratándose de iniciativas ciudadanas, que no hayan sido presentadas con copia certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, o las que habiéndose presentado con dicha certificación, el domicilio se ubique fuera del polígono sobre el cual se pretenda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

Énfasis añadido

En razón de lo anterior, a consideración de esta Procuraduría deberá valorarse 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 vigente.

Por otro lado, la "(...) Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac aprobado y publicado el 6 de octubre de 1993, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y publicado el día 10 de mayo de 2011 y 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 exclusivamente para el predio ubicado en calle Margaritas 433, Colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Alcaldía Álvaro Obregón, CP 01050, Ciudad de México (...)" (sic), presenta las siguientes características:

"(...) Se promueve la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la ZEDEC "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" (...) con objeto de modificar el Uso de Suelo del inmueble ubicado en calle Margaritas 433, colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, C.P. 05010, que actualmente es Oficinas, uso reconocido mediante Dictamen de Aplicación de Norma Usos Existentes, con una superficie de construcción total de 5,803.56 m² (...)"



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

(...)

El presente estudio, impulsará el desarrollo de la colonia "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" de la alcaldía Álvaro Obregón que es reconocida por su diversificación de usos, solicitando el uso de mixto para vivienda plurifamiliar, servicios de alojamiento y oficinas (uso actualmente permitido), enfatizando que dichos usos están actualmente permitidos en el Programa Parcial, aumentando así la productividad del inmueble e incentivando el uso y disfrute de la zona; por ello el proyecto no contribuirá a sustituir el uso habitacional, por el contrario, ofrecerá servicios que reforzarán y atenderán las necesidades innatas de un uso habitacional, así mismo se potencializarán las actividades turísticas y de negocios de la zona, limitando en consecuencia el desplazamiento de la población residente.

(...) la solución que se propone es modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Chimalistac y Hacienda Guadalupe Chimalistac el cual se encuentra en proceso de formulación y aprobación para permitir el Uso de Suelo Habitacional Mixto que responde a los usos existentes en su contexto inmediato, dicho Uso Mixto Propone mantener el Uso Actual de Oficinas e incluir el uso Vivienda Plurifamiliar, Servicios de Hospedaje, Centro de Salud, Servicios de capacitación, educación e investigación en general y Servicios de Oficinas (uso actual), en el predio ubicado en calle Margaritas No. 433, Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Alcaldía Álvaro Obregón de la Ciudad De México. (...) (sic).²¹

VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO EN LA INICIATIVA

"ÚNICO. - Se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" de la Delegación Álvaro Obregón Publicado en el Diario Oficial de la Federación (ahora Ciudad de México) el 6 de octubre de 1993 y ratificado el 10 de mayo de 2011, respecto al predio ubicado en Calle MARGARITAS 433, COL. EX HACIENDA DE GUADALUPE CHIMALISTAC, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01050, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DE SUELO HABITACIONAL MIXTO en la superficie de construcción existente de 5,803.56 metros cuadrados, para para los usos de suelo: Vivienda Plurifamiliar y/o Centros de Salud y/o Servicios de Hospedaje, Servicios de capacitación, educación e investigación en general y Oficinas, además de los usos de suelo permitidos en la tabla de usos de suelo establecida en el Presente Programa para la zonificación Habitacional Mixto (...) (sic)

Énfasis añadido.

Por último, y derivado del análisis integral de la iniciativa de modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac", esta Procuraduría considera que la propuesta **no resulta viable**. Lo anterior, en virtud de que la iniciativa no cumple con diversos requisitos establecidos en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, particularmente en sus

²¹ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, pág. 2, 4 - 5.





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 10 de marzo de 2026
PAOT-05-300/100-035-2026

fracciones III y XII, al no precisar de manera clara la problemática urbana que se pretende resolver con la modificación propuesta, ni presentar un análisis técnico suficiente que permita evaluar el impacto del cambio de uso de suelo solicitado.

Además, no se acredita que la persona promovente resida dentro del polígono en el que se pretende aplicar el texto normativo, requisito exigido para las iniciativas ciudadanas. En consecuencia, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 42 Ter, fracción I, inciso k), de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se considera procedente valorar el desechamiento de plano de la iniciativa en comento.

Asimismo, se advierten deficiencias en la información técnica del proyecto, tales como la falta de definición de superficies destinadas a cada uso propuesto, la ausencia de indicadores que permitan valorar el impacto en servicios urbanos especialmente en materia de abastecimiento de agua potable y generación de residuos y la ambigüedad respecto a si la solicitud corresponde a un cambio de uso de suelo o a un cambio de zonificación.

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

SAPR/JAR/JISR/JC/L

17

