

# ACUSE DE RECIBO



**GOBIERNO DE LA  
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 18 de junio de 2026.

PAOT-06-300/100-118-2026

	<b>COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA</b>
19 JUN 2026	
Recebo: <i>[Firma]</i>	
Hora: 12:45	

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

Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDEIU/128/2025 [sic], mediante el cual, solicita a esta Procuraduría, emita opinión en relación a la iniciativa ciudadana denominada "INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR EL CUAL SE REFORMA LA NORMATIVIDAD PARA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA COLONIA NÁPOLES, APLICACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN (HOY ALCALDÍA) BENITO JUÁREZ DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN (HOY ALCALDÍA), BENITO JUÁREZ PUBLICADO EL 06 DE MAYO DE 2005, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DE HC 3/20 (HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA, TRES NIVELES MÁXIMO DE ALTURA, 2% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE), PARA MODIFICAR A HM 3/33 (HABITACIONAL MIXTO, TRES NIVELES DE ALTURA, 33% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE), DONDE SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN DE UNA UNIDAD MÉDICA PARA PROCEDIMIENTOS ESTÉTICOS QUIRÚRGICOS Y NO QUIRÚRGICOS CON CIRUGÍA MAYOR AMBULATORIA PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE DE ALTADENA NO. 43, COLONIA NÁPOLES, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 610.03 M2-".

Al respecto, se pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) obtener un uso de suelo acorde a la realidad actual del sector de la Alcaldía Benito Juárez, permitiendo insertar un proyecto de servicios para la salud en el inmueble de forma más competitiva con las actividades urbanas.<sup>1</sup>

(...) se considera que la reactivación económica del destino de este inmueble y su operación permitirá generar un proyecto que mejore las condiciones de la zona, que respete el valor patrimonial, así como los perfiles urbanos y diversifique las actividades. (...) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Iniciativa con proyecto de decreto, por la que se reforma la normatividad para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Vigente para la Colonia Nápoles, ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, Delegación (hoy Alcaldía) Benito Juárez del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación (hoy Alcaldía) Benito Juárez publicado el 06 de mayo de 2005. (s.f.). Capítulo II. Objetivos, p. 11.

<sup>2</sup> Iniciativa con proyecto de decreto, por la que se reforma la normatividad para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Vigente para la Colonia Nápoles, ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, Delegación (hoy Alcaldía) Benito Juárez del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación (hoy Alcaldía) Benito Juárez publicado el 06 de mayo de 2005. (s.f.). Capítulo II. Objetivos, p. 11.





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

**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

Sobre los argumentos mencionados, se realizan las siguientes consideraciones:

1. 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 Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación "Benito Juárez", se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 038\_276\_09, y le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 784 m2 como superficie máxima de construcción), y es afecto al patrimonio cultural urbano, de valor artístico.

Información General		Ubicación del Predio					
<b>Cuenta Catastral</b>	038_276_09	<p>2009 © ciudadmx, seduvi ■ Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
<b>Dirección</b>							
<b>Calle y Número:</b>	ALTADENA 43						
<b>Colonia:</b>	NAPLES						
<b>Código Postal:</b>	03810						
<b>Superficie del Predio:</b>	326 m2						
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio <small>Ver Tabla de Uso</small>	3	-	20	0		784	0





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

**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

**Actuación**

inf. de la Norma Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

**Generales**

Inf. de la Norma 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos.

Inf. de la Norma 19. Estudio de Impacto Urbano.

Inf. de la Norma 26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable.

**Particulares**

inf. de la Norma Coeficiente de Ocupacion del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilizacion del Suelo (CUS).

inf. de la Norma Fusion de dos o mas predios.

inf. de la Norma Area libre de construccion y recarga de aguas pluviales al subsuelo.

inf. de la Norma Alturas de edificacion y restricciones en la colindancia posterior del predio

inf. de la Norma Instalaciones permitidas por encima del numero de niveles

inf. de la Norma Subdivision de predios.

inf. de la Norma Calculo del numero de viviendas permitidas

inf. de la Norma Ampliacion de construcciones existentes

inf. de la Norma De las tablas de usos permitidos

inf. de la Norma Para apoyar la reubicacion de oficinas y otros usos deferentes a la vivienda

inf. de la Norma Fisonomía urbana

inf. de la Norma Estacionamientos

**Sitios Patrimoniales**

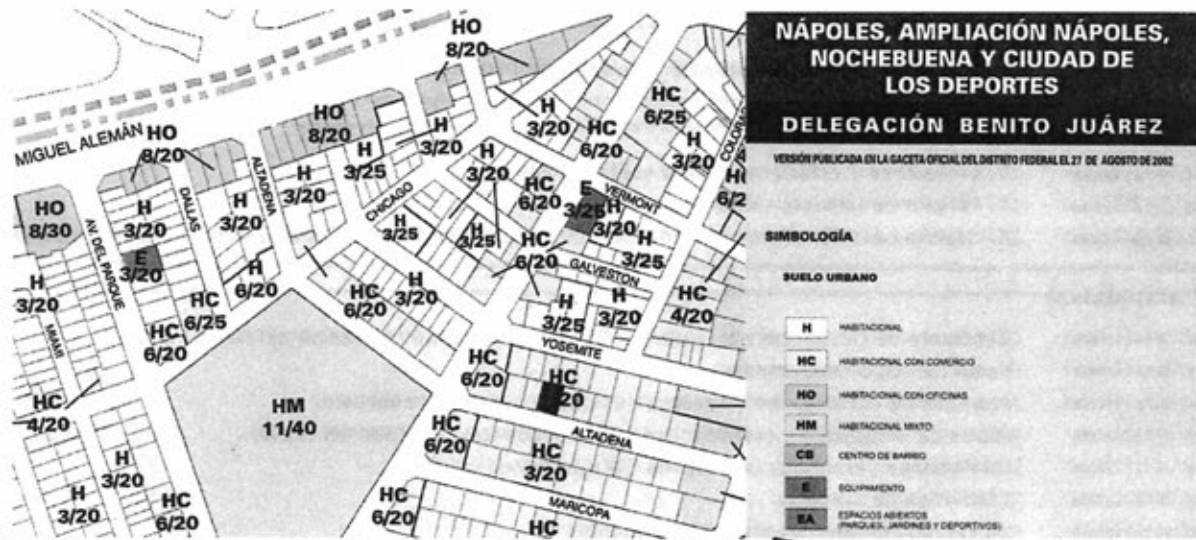
Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
inf. de la Norma Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artistico por el Instituto Nacional de Bellas Artes dentro de los poligonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

**Antecedentes**

No existen antecedentes de tramites relacionados con este predio.

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





Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Colonia Nápoles, localización del inmueble: Altadena No. 43, Colonia Nápoles, Ciudad de México.

- Al respecto, resulta de suma importancia señalar que, en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se establecen los requisitos que deben de cumplir las iniciativas de modificación de los Programas de Desarrollo Urbano, que para el caso particular es necesario citar la fracción XII, que a la letra señala:

*"(...) Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica 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.





**GOBIERNO DE LA  
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 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

En este sentido, la iniciativa de modificación que nos ocupa no cumple con lo establecido en el texto normativo citado; toda vez que, si bien es cierto la copia de la credencial de elector se encuentra certificada ante Notario Público, también lo es que el domicilio de la persona promovente se encuentra en la Colonia Florida, de la Alcaldía Álvaro Obregón; es decir, fuera del polígono del texto normativo propuesto para el cambio de uso de suelo, localizado en la Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez.

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

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

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

*(...)*

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

**Énfasis añadido.**

En razón de lo anterior, se deberá valorar el desechamiento de plano de la iniciativa que nos ocupa, conforme a lo previsto en el artículo 42 Ter, fracción I, inciso k) de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

3. Por otro lado, la iniciativa objeto de estudio, establece lo siguiente:

*"(...) La propuesta de Iniciativa Ciudadana presentada (...) está sustentada por el presente estudio técnico, el cual se basa en argumentos técnicos y metodológicos con un amplio análisis que avala la obtención de la modificación del uso del suelo*





**GOBIERNO DE LA  
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 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

*dispuesto desde agosto del año 2002 por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Amp. Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes en el que se encuentra el inmueble ubicado en la calle de Altadena No. 43, Alcaldía Benito Juárez (...).*

*El objetivo particular de este estudio es someter a consideración (...) la solicitud para obtener un uso de suelo acorde a la realidad actual del sector de la Alcaldía Benito Juárez, permitiendo insertar un proyecto de servicios para la salud en el inmueble de forma más competitiva con las actividades urbanas.*

*Adicionalmente, se considera que la reactivación económica del destino de este inmueble y su operación permitirá generar un proyecto que mejore las condiciones de la zona, que respete el valor patrimonial, así como los perfiles urbanos y diversifique las actividades (...)"<sup>3</sup>*

**Énfasis añadido.**

En este sentido, la iniciativa objeto de estudio se integra por 7 capítulos y 4 anexos, de los cuales, en el capítulo IV se realiza el análisis urbano en diferentes ámbitos que integran el polígono de estudio y se identifican y resaltan aspectos como el contexto, los usos del suelo, su comportamiento histórico, así como las características físicas y sociales del polígono; mientras que el capítulo V señala el marco normativo que regula el aprovechamiento del inmueble. Finalmente, a partir del capítulo VI se analiza la integración del uso propuesto en el contexto urbano; a través de los cuales se pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

**"(...) ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS**

(...)

*En cuanto al área de influencia de este estudio correspondiente a la colonia Nápoles en la alcaldía Benito Juárez, esta cuenta con aproximadamente con 17,008 habitantes, con una densidad poblacional de 187.05 habitantes por hectárea. Esta*

<sup>3</sup> Estudio Técnico Urbano para la Modificación al Uso del Suelo. Calle Altadena 43, Colonia Nápoles, Benito Juárez, Ciudad de México, pág. 11





**GOBIERNO DE LA  
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 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

*zona residencial y comercial, alberga principalmente a familias y profesionales jóvenes (...).*

*(...) Respecto de la Población Económicamente Activa (PEA) Según el INEGI (2020), permite conocer la "fuerza de trabajo [disponible] para la producción de bienes y servicios, estas son las personas de 15 años y más". En la alcaldía Benito Juárez, el 6.76% de las manzanas urbanas concentran a la mayor cantidad de PEA, lo que muestra la disponibilidad de fuerza de trabajo en la alcaldía.*

*(...)*

*En lo que se refiere a la zona de análisis destaca el desarrollo mixto comercial y habitacional de Dakota 95, con rangos de PEA de 560 hasta 1,051 habitantes, asimismo la calle de Montecito destaca con índices de 322 hasta 559; las calles de Maricopa y Altadena por otro lado, tienen entre 129 y 206 habitantes que integran la PEA.<sup>4</sup>*

*(...)*

#### CONTEXTO URBANO

*El inmueble motivo del presente Estudio Técnico Urbano para obtener la modificación al uso del suelo está ubicado en el número oficial 43 del paramento norte de la calle de Altadena, tiene una superficie de 330.00 m<sup>2</sup> y cuenta catastral 038\_276\_09. El mismo corresponde a una construcción con una antigüedad aproximada de 60 años, y que representa un ejemplo de la arquitectura de estilo californiano tradicional de esta Colonia. Actualmente se encuentra deshabitado y en proceso de rehabilitación.*

*(...) conforme al Certificado de zonificación de Uso de Suelo Digital y a la Constancia de Alineamiento y Número Oficial No. de folio: BEJ-VUC-ANU 19082025-0082, este inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el INBAL*

<sup>4</sup> Estudio Técnico Urbano para la Modificación al Uso del Suelo. Calle Altadena 43, Colonia Nápoles, Benito Juárez, Ciudad de México, pág. 18-22





**GOBIERNO DE LA  
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 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

*dentro de Área de Conservación Patrimonial (ACP), por lo que cualquier intervención queda sujeta a la valoración federal y local.*

*Este inmueble opera como una clínica de corta estancia, la cual ha sido objeto de una remodelación, que incluye una demolición en la zona posterior y donde se realizará una ampliación, aprobada por la Dirección de Patrimonio Cultural de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (SPOTMET, antes SEDUVI) y por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. El terreno donde se encuentra el inmueble no cuenta con áreas verdes y/o permeables, la totalidad de su superficie está cubierta de firme de concreto.*

(...)

*Desde la calle de Dakota al poniente hacia el oriente, se observan los inmuebles en ambos paramentos con actividades diferentes a las permitidas actualmente por la normativa<sup>5</sup>*

(...)

#### **USOS DE SUELO ACTUALES Y NORMATIVOS**

(...)

#### **Análisis del comportamiento de los usos del suelo actuales**

*Considerando un radio de 500 metros partiendo del predio de estudio (...) De los datos registrados durante los levantamientos realizados en febrero y marzo del presente año, se detecta que 265 predios (57.9%) presentan usos, aprovechamientos y actividades diferentes a las PERMITIDAS por los programas vigentes. De estos registros 206 (341 predios en total analizados), es decir, el 60% pertenecen al Programa Parcial de Desarrollo Urbano objeto de la presente solicitud de modificación.*

*Lo anterior, demuestra la evidente obsolescencia del marco normativo ante los requerimientos de los propietarios, que ha llevado a 6 de cada 10, a buscar los*

<sup>5</sup>Estudio Técnico Urbano para la Modificación al Uso del Suelo. Calle Altadena 43, Colonia Nápoles, Benito Juárez, Ciudad de México, pág. 24-26.



Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

*mecanismos para inducir el cambio o modificación en el aprovechamiento de los mismos.*

(...)

*Por otro lado, para los 341 inmuebles del área de estudio que corresponden al ámbito del Programa Parcial, la mayor cantidad de metros cuadrados se dedican a usos o actividades mixtas (37%), seguidos por el uso habitacional plurifamiliar (26%), que por cierto, uno de los planteamientos de este instrumento era que se intercambiaran usos comerciales o de oficinas, por niveles adicionales de uso habitacional. Lo cual con el dato anterior, se demuestra que, cuando menos en la porción sur de Nápoles, no resultó atractivo.*

*Finalmente, con el 11% destacan las viviendas de carácter unifamiliar. Estos últimos dos usos son los que se esperaba se incrementarían en el polígono de aplicación del PDDU, pero que evidentemente, no han resultado tan atractivos como los usos mixtos o para servicios.<sup>6</sup>*

(...)

#### **PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y ARQUITECTÓNICO**

(...)

*En el PDDU 2005, en sus Anexos de la página 115, incluye 77 Inmuebles catalogados por el INBA (ahora INBAL) y 111 por la entonces SEDUVI; de los cuales, se consideran 16 inmuebles de las colonias Nápoles y Ampliación Nápoles.*

*Asimismo, de la revisión de la información vigente en el visor de CiudadMx, se desprende que de los 11 inmuebles localizados en el paramento norte de la calle de Altadena (de Dakota a Av. de los Insurgentes Sur), los números 27, 51 y 43 (27%), son afectos al Patrimonio por el INBAL y SPOTMET. Mientras que, para el paramento sur de la misma calle y tramo, de los 13 inmuebles existentes 9 (70%) son afectos al Patrimonio; además de todos estar en Área de Conservación Patrimonial.*

(...)

<sup>6</sup> Estudio Técnico Urbano para la Modificación al Uso del Suelo. Calle Altadena 43, Colonia Nápoles, Benito Juárez, Ciudad de México, pág. 32-34





**GOBIERNO DE LA  
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 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

*Es así como considerando el antecedente indicado, la propietaria solicitó y obtuvo un Dictamen Técnico para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición en predios o Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano y/o Localizados en Área de Conservación Patrimonial, con fecha 11 de marzo de 2026 y número de folio SPOTMET/ SUBPOT/DGOU/DPCUEP/ 0501/2026, signado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de SPOTMET (...).*

*(...) la DPCUEP emitió el Dictamen Técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para el proyecto de intervención del inmueble que cuenta con 377.78 m<sup>2</sup> de construcción en dos niveles sobre el nivel de banquetta (Planta baja + 1 nivel); para la demolición parcial de 183.60 m<sup>2</sup> de construcción entre los ejes (A-F y 4-6); la conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de espacios de 194.18 m<sup>2</sup> entre los ejes (1-4 y A-F) en dos niveles (Planta baja + 1 Nivel) de acuerdo a los planos EADM01, EADM02, EADM03; así como la ampliación con obra nueva de 389.63 m<sup>2</sup> en tres niveles sobre el nivel de banquetta, entre los ejes (4-6a y A-F1) en Planta baja + 1 nivel, entre los ejes (4-6ª y A-F1), la ampliación de un nivel (+6.87) entre los ejes (A1-D y 3-4b), (C-D y 5a-6ª), (D-E y 3-6ª), (E-F1 y 4-6ª) Terraza entre los ejes (2-3 y A1 -D1) y en azotea (D - D1 y 5 y 4b) conforme a los planos del proyecto arquitectónico de ampliación AQAMPC-01, AQAMPC-02, AQAMPC-03, AQAMPC-04, AQAMPC-05 y AQAMPC-06; resultando en una edificación con 583.81 m<sup>2</sup> de construcción en tres niveles (Planta baja + 2 Niveles).*

(...)

*El inmueble es una construcción que consta de dos niveles, con un sistema de piso de losas macizas apoyadas sobre vigas de madera, pisos de firme de concreto y de tarimas sobre polines ambos de madera, asentados sobre terreno natural y muros de carga de tabique rojo recocido confinados con dalas de concreto sin castillos y al centro se ubica una escalera de concreto.<sup>7</sup>*

(...)

#### ESTADO ACTUAL DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE LA CALLE DE ALTADENA

<sup>7</sup> Estudio Técnico Urbano para la Modificación al Uso del Suelo. Calle Altadena 43, Colonia Nápoles, Benito Juárez, Ciudad de México, pág. 41-45



Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

(...) uno de los fenómenos más significativos en la zona son las construcciones que, bajo las normas actuales, **INCUMPLEN** con la zonificación secundaria y condicionamientos establecidos en el PPDU vigente, como es el caso de los restaurantes, agencias, comercios y oficinas que ocupan incluso la totalidad de inmuebles que tienen carácter de catalogados. Estos casos demuestran que en la Colonia Nápoles se han registrado cambios, adecuaciones y transformaciones en el uso del suelo o acciones fuera de la ley que especulan fuertemente el uso y el costo del suelo.<sup>8</sup>

(...)

#### VI. INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA AL CONTEXTO URBANO

Es importante indicar que conforme a lo que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente (2002), al inmueble le corresponde la zonificación HC 3/20; es decir. Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre (...)

Con esta posibilidad, el predio tiene casi 800.00 m2 disponibles para construir y considerando la Norma Mínima de Vivienda, establecida posteriormente en 2005 por el PDDU vigente que es de 60.0 m2, la factibilidad de unidades de vivienda es de hasta 13 unidades.

(...)

Lo anterior, demuestra que además del interés en mantener una de las fachadas más emblemáticas de la arquitectura californiana de la calle de Altadena, lejos de especular con más metros cuadrados, la propuesta se ajusta a los índices vigentes en el PPDU vigente pero además, reduce los metros permitidos por la zonificación secundaria. Esto con el objeto de proporcionar en la zona el servicio de una UNIDAD MÉDICA PARA PROCEDIMIENTOS ESTÉTICOS QUIRÚRGICOS Y NO QUIRÚRGICOS CON CIRUGÍA MAYOR AMBULATORIA.

Como se verá más adelante, el desarrollo de esta Unidad Médica significa un impacto significativamente menor que lo que implicaría desarrollar el USO ACTUALMENTE PERMITIDO y que es de 13 viviendas con una superficie mínima de 60 m2.

(...)

<sup>8</sup> Estudio Técnico Urbano para la Modificación al Uso del Suelo. Calle Altadena 43, Colonia Nápoles, Benito Juárez, Ciudad de México, pág. 52-56





Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

*A continuación, se detallan las características del proyecto propuesto por la propietaria y en la cual han intervenido especialistas en Patrimonio, Proyecto Arquitectónico y Estudios Urbanos. (...), prácticamente, se respetan las características arquitectónicas en forma, colores, y se resaltan los detalles arquitectónicos como los balcones o marcos de las puertas y ventanas.*

*Los vanos y macizos en la fachada principal se respetan y se continúan en las porciones de la remodelación. Como se observa los tres niveles permitidos en la zonificación se respetan y tendrán una altura máxima a la azotea de 10.24 m y al pretil, de 10.64 m. Las salidas de la azotea e instalaciones, estarán remetidas 20.0 metros aproximadamente con respecto al límite del predio, por lo que no se alcanzarán a percibir desde el nivel de piso.*

(...)

*De esta forma la Unidad médica para procedimientos estéticos quirúrgicos y no quirúrgicos con cirugía mayor ambulatoria, operará en 3 niveles de construcción desplantados sobre nivel de banqueta (altura máxima de 12.84 m a pretil de la azotea) en un área máxima de construcción de 610.03 m<sup>2</sup>. Respetando su carácter patrimonial, no se considera ningún tipo de construcción bajo nivel de banqueta.<sup>9</sup>*

(...)

#### **ESTIMACIONES DE POSIBLES IMPACTOS Y GASTOS POR DOTACIÓN DE SERVICIOS**

- **AGUA POTABLE Y DRENAJE**

*(...) si consideramos el escenario del gasto de agua para un edificio de 13 departamentos, cada uno con 2 baños, en la Ciudad de México (CDMX) se puede estimar con base en las dotaciones residenciales estándar y la ocupación promedio.*

*Estimación del gasto diario total:*

*Considerando que un departamento con 2 baños suele albergar entre 3 y 4 personas, y tomando un promedio de 150 a 200 litros por habitante al día, el consumo estimado es:*

- *Por departamento: Aprox. 600 - 800 litros/día.*
- *Total edificio (13 deptos.): 7,800 - 10,400 litros al día (7.8-10.4 m<sup>3</sup>/día).*

<sup>9</sup> Estudio Técnico Urbano para la Modificación al Uso del Suelo. Calle Altadena 43, Colonia Nápoles, Benito Juárez, Ciudad de México, pág. 57-62



Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

En el caso del drenaje, si se consideran los datos de la Secretaría de Gestión de Agua de la Ciudad de México, se estima un desalojo de 8 mil 320 litros de drenaje diarios por los departamentos del conjunto habitacional PERMITIDO).

Ahora bien, por otro lado, la demanda de agua para la Unidad Médica para procedimientos estéticos quirúrgicos y no quirúrgicos con cirugía mayor ambulatoria considera lo siguiente:

(...)

De acuerdo con las Normas vigentes, se utilizarán muebles sanitarios de bajo consumo y dispositivos economizadores en llaves y regaderas de los núcleos sanitarios, los muebles sanitarios inodoros se considerarán de tanque bajo.

Tabla 14 Datos de consumo de agua por la Unidad Médica.

DOTACION AGUA POTABLE			
TIPO	DOTACIÓN	CANTIDAD	TOTAL
PACIENTES EXTERNOS	12 l/PACIENTE	15	180 l
TRABAJADORES	50 l/PERSONA	10	500 l
		TOTAL	680 l

Fuente: Tomado de la Memoria Hidráulico-Sanitaria (ver anexo)

(...)

Para determinar el gasto probable de la instalación se utilizó la tabla 5.4 del "Manual de Ingeniería Hidráulica, Sanitaria y Especiales" del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) para el cálculo de unidades mueble, que establece que para 39 U.M se tendría un gasto de 1.55 l.p.s. (...).

#### REDES DE AGUAS PLUVIALES

En este proyecto, en lo que se refiere a la eliminación de las aguas pluviales, se tendrá presente que la mayor parte de las áreas que deben ser desalojadas en el menor tiempo posible serán las de las azoteas del edificio.

#### REDES EXTERIORES DE AGUAS NEGRAS



Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

*Las redes exteriores para agua negras, se diseñaron de manera que se utilicen los registros sanitarios existentes para que se descarguen los muebles sanitarios del nuevo proyecto.*

- **ENERGÍA ELÉCTRICA**

*Como se ha comentado, el uso de suelo permitido (...) habilita la construcción de 13 departamentos, por lo que, conforme a un consumo promedio bimestral, en un departamento de 70 m2 en la ciudad de México ocupado por 2 o 3 personas, ronda los 150-300 kWh, dependiendo si se cuenta con aparatos de alto consumo (secadora eléctrica, horno eléctrico, calentador de agua eléctrico), el consumo puede superar fácilmente los 400 kWh bimestrales.*

(...)

- **MOVILIDAD Y TRANSPORTE**

*Este sector de la ciudad de México, como se demostró en el capítulo IV, tiene una de las tasas más altas de comunicación vial a nivel incluso metropolitano (no debe olvidarse que a escasos 350 metros de distancia del inmueble, se encuentra la estación Polyforum de la Línea 1 del Metrobus (...), además de ser una de las colonias más antiguas con sistema de parquímetros).*

(...)

*Con el caso de la Unidad Médica para procedimientos estéticos quirúrgicos y no Quirúrgicos con Cirugía Mayor Ambulatoria, NO SE IMPACTARÁ A LA MOVILIDAD DE LA ZONA ya que se dotará de 3 cajones permanentes para estacionamiento y se contará con un Convenio con el estacionamiento más cercano y servicio de valet parking, además de que los usuarios cuentan con el servicio de parquímetros en toda la zona. Los horarios son limitados a días hábiles.*

#### **INVERSIÓN Y GENERACIÓN DE EMPLEOS**

*Como ya se comentó en la parte descriptiva, el inmueble de Altadena 43 forma parte de la relación de edificaciones catalogadas y es afecto al patrimonio urbano y arquitectónico, por lo que a diferencia de otros propietarios, este proyecto se ha comprometido y apostado por la conservación y mantenimiento de la misma como uno de los principales ejes, por lo que desde su adquisición y hasta el momento, se ha realizado una inversión de aproximadamente de 2.0 MDP, de los cuales los trabajos preliminares para reparación del estado en el que se encontró la casona fueron de \$250*



Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

*mil pesos, las albañilerías \$812 mil pesos, las instalaciones hidrosanitarias \$170 mil pesos, la instalación eléctrica \$181 mil pesos, los acabados \$119 mil pesos, la herrería (en la cual se ha puesto un énfasis en rescatar, reparar y complementar la original de la casa) \$350 mil pesos, la cancelería \$29 mil pesos, aproximadamente. Finalmente, este proyecto permitirá la generación de 10 empleos directos y 6 indirectos (...).<sup>10</sup>*

4. Al respecto, derivado del análisis de la solicitud propuesta, es importante señalar que, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (METROPOLIS-CiudadMX); se desprende que el predio de mérito cuenta con una superficie total de 326.79 m<sup>2</sup> y le aplica la zonificación HC/3/20 (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para salas de belleza se encuentra permitido únicamente en planta baja.

Adicionalmente, el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y se localiza dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

En este sentido, de las documentales que obran en la iniciativa propuesta, se tiene conocimiento del oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/0501/2026 de fecha 11 de marzo de 2026 a través del cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México emitió Dictamen Técnico para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición en predios o Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano y/o Localizados en Área de Conservación Patrimonial, a través del cual, determinó procedente el proyecto de demolición parcial, conservación, rehabilitación, adecuación de espacios interiores del inmueble, y ampliación de obra nueva.

Adicionalmente, en dicho dictamen se hace referencia al oficio número 0412-C/0300 de fecha 21 de febrero de 2025, emitido por la Dirección de Arquitectura y conservación del

<sup>10</sup> Estudio Técnico Urbano para la Modificación al Uso del Suelo. Calle Altadena 43, Colonia Nápoles, Benito Juárez, Ciudad de México, pág. 57-70



**GOBIERNO DE LA  
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 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se otorga el visto bueno al proyecto de intervención presentado, que implica la conservación, restructuración, rehabilitación, de los espacios interiores del inmueble, entre los ejes (1-4 y A-F), sin realizar ningún tipo de excavación o ampliación en el área por conservar, incluyendo la conservación y restauración de las fachadas, con la posibilidad de realiza obra nueva en la parte posterior del predio, (entre los ejes 4-6 y A-F).

De lo anterior, se desprende que se realizarán trabajos consistentes en la demolición parcial del inmueble, así como la conservación, restructuración, rehabilitación, de los espacios interiores del inmueble; autorizados por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

5. Por otra parte, del análisis a la iniciativa de reforma del Programa Parcial "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, se pretende la modificación al uso del suelo del predio, con la finalidad de modificar la zonificación aplicable para pasar de HC/3/20 (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) a una zonificación HM/3/33 (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción y 33% mínimo de área libre); para la operación de una unidad médica para procedimientos estéticos quirúrgicos y no quirúrgicos con cirugía mayor ambulatoria en la totalidad del inmueble.

No obstante, de la consulta realizada al Programa Parcial "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, se tiene que en la zonificación Habitacional mixto el uso de suelo para unidad médica para procedimientos estéticos quirúrgicos y no quirúrgicos con cirugía mayor ambulatoria no se encuentra previsto como permitido, aunado a que el uso de suelo de clínicas en general se encuentra prohibido.

6. Asimismo, y posterior a la consulta de los anexos que forman parte de la iniciativa, se identificó el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto Folio BJA VAP2024-08-01-0000070096 con Clave de Establecimiento BJ2024-08-





**GOBIERNO DE LA  
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 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

01AVBA00050656 de fecha 01 de agosto de 2024, para el giro de Salas de Belleza, Farmacia y Venta de Artículos Manufacturados en una superficie de 200 m<sup>2</sup>; denominado "ARMC"; tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 34467-151RAFE24D, de fecha 06 de junio de 2024, donde el uso de suelo para Salas de Belleza, Farmacia y Venta de Artículos Manufacturados se encuentran permitidos en planta baja.

Aunado a ello, el predio en comento, cuenta con el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto Folio BJA VAP2024-08-010000070101 con Clave de Establecimiento BJ2024-08-01AVBA00050660 de fecha 01 de agosto de 2024, para el giro de Otros centros del sector privado para la atención de pacientes que no requieren hospitalización en una superficie de 200 m<sup>2</sup>, denominado "Aesthetic Rejuvenation Medical Center"; tramitado con el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital con número folio 000420240530-000RAFE24R de fecha 30 de mayo de 2024 donde se reconoce el uso de suelo referido.

De lo anterior se desprende que desde el año 2024, se ejerce la actividad de sala de belleza (en el primer nivel) y centro privado para la atención de pacientes que no requieren hospitalización (en el segundo nivel), por lo tanto, se entiende que la persona promovente pretende regularizar el uso de suelo, a efecto de poder ejercer en la totalidad del inmueble, la actividad correspondiente a clínica.

No obstante, del análisis multitemporal realizado a través del programa Google Maps utilizando la herramienta de Street View y de la visita de reconocimiento de hechos, se identificó que el inmueble objeto de estudio, presenta las mismas características de septiembre de 2009 a septiembre de 2024, es decir, se trata un inmueble de dos niveles de altura visiblemente deteriorado, con características de valor patrimonial y de aparente uso habitacional, sin identificar la operación de algún establecimiento mercantil ni publicidad relacionada con el giro de salas de belleza, farmacia y/o centros del sector privado para la atención de pacientes que no requieren hospitalización, que corresponda al Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, tramitado para el operación del comercio denominado "Aesthetic Rejuvenation Medical Center" y/o "ARMC".





**GOBIERNO DE LA  
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 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

Adicionalmente, de la visita de reconocimiento de hechos de fecha 06 de junio de 2026, se constató que el inmueble se encontraba delimitado por malla sombra, en el cual se realizan trabajos de remodelación y/o modificación y, como ya fue referido, no se observa publicidad relacionada al establecimiento mercantil con denominación "Aesthetic Rejuvenation Medical Center" y/o "ARMC".



Fuente: google maps, imagen de fecha septiembre de 2009



Fuente: google maps, imagen de fecha febrero de 2015



Fuente: google maps, imagen de fecha julio de 2019



Fuente: google maps, imagen de fecha mayo de 2021



Fuente: google maps, imagen de septiembre de 2024



Fuente: PAOT de fecha 05 de junio de 2026

Si bien la iniciativa propone que con el cambio de zonificación de HC/3/20 (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) a HM/3/33 (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción y 33% mínimo de área libre) para permitir el uso de suelo de una unidad médica para procedimientos estéticos quirúrgicos y no quirúrgicos con cirugía mayor ambulatoria, se generará un impacto significativamente menor en los servicios de agua potable, drenaje y movilidad, en comparación con el uso actualmente permitido que contempla hasta 13 viviendas; también lo es que, en la zonificación Habitacional Mixto, el uso de suelo correspondiente a "clínica en general", el cual es el que más se asemeja al tipo de actividad pretendida, se encuentra prohibido.

7. Adicionalmente, es importante señalar que al pretender el cambio de zonificación de HC (habitacional con comercio en planta baja) a HM (habitacional mixto), se abre la posibilidad de desarrollar giros de mayor impacto, tales como, mercados, tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y/o plazas comerciales, centro comercial, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, clubes sociales, salones para banquetes, salones para fiestas infantiles, hoteles, talleres automotrices; entre otros, los cuales se encuentran permitidos de conformidad con la tabla de uso de suelo del Programa Parcial multicitado, mismos que pueden generar un mayor impacto social, urbano y ambiental en la zona.



**GOBIERNO DE LA  
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 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-118-2026

8. Finalmente, se advierte que de la revisión del contenido de la iniciativa así como de sus documentos anexos, se hace constar la **falta de artículos transitorios**, siendo esta, una causal de desechamiento de plano de la iniciativa, tal como lo establece el artículo 42 Ter fracción I, inciso g) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el cual a la letra señala 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:*

*g) Que su texto normativo no incluya artículos transitorios; (...)"*

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, 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida; en consecuencia, se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIÉTNICA ALEGRE GONZÁLEZ  
PROCURADORA

SAPR/JARC/JIS/GYMG

