

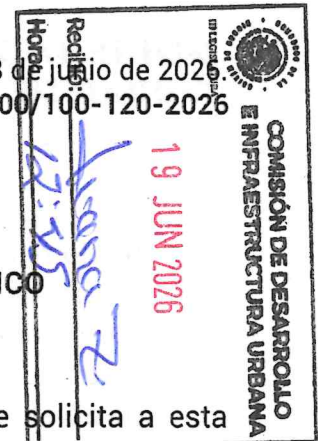
# ACUSE DE RECIBO



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-05-300/100-120-2026



**DIPUTADO 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/158/2026**, mediante el cual se solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa ciudadana denominada **"INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE WILFRIDO MASSIEU LOTE 15, MANZANA 41, COLONIA SAN BARTOLO ATEPEHUACAN, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, C.P. 07730, CIUDAD DE MÉXICO"**.

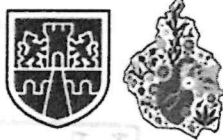
Al respecto, la persona promovente pretende justificar la modificación solicitada, mediante diversos argumentos relacionados con la reactivación económica y urbana del entorno, señalando expresamente lo siguiente:

*"(...) abría una dinámica económica en comercios y servicios de esta zonas habitacional y más aún en aquellas, donde se encuentren comercios y oficinas, sin que se afecte la movilidad, se aprovecharía la circulación peatonal que existe en esta zona, se trataría de reactivar las medidas de ahorro de energía y la reactivación urbana a través del impulso a las plantas bajas activas, la posibilidad de acceder la población residente a una mayor cantidad de actividades, mocionando que también abría una mejor atención a la población flotante, creación de fuentes de trabajo, bajo lineamientos de concebir una ciudad más compacta, dinámica, equitativa, poli céntrica y sustentable". [sic]*

Sobre los argumentos antes citados, se realizan las siguientes consideraciones:

1. De la consulta realizada en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como de la revisión efectuada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la cuenta catastral **061\_231\_17** y se encuentra sujeto a la zonificación **H/3/30/B**, correspondiente a uso **Habitacional**, con un máximo de **tres niveles de construcción**, **30% mínimo de área libre** y **densidad baja**.





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-05-300/100-120-2026

En consecuencia, el inmueble cuenta actualmente con una vocación predominantemente habitacional, por lo que cualquier propuesta encaminada a incorporar actividades comerciales o de servicios debe analizarse en función de su compatibilidad con la zonificación vigente, los objetivos y estrategias establecidos en los instrumentos de planeación urbana aplicables, así como los posibles efectos que pudiera generar en el entorno urbano, la infraestructura existente y la prestación de servicios públicos.

**Información General**

**Cuenta Catastral** 061\_231\_17  
**Dirección**  
**Calle y Número:** AV WILFRIDO MASSIEU MZ 41 LT 15  
**Colonia:** SAN BARTOLO ATEPEHUACAN  
**Código Postal:** 07730  
**Superficie del Predio:** 183 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

**Ubicación del Predio**



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
Habitacional Ver Tabla de Uso	3	-*-	30	0	B (Una vivienda cada 100.0 m² de terreno)	384	2

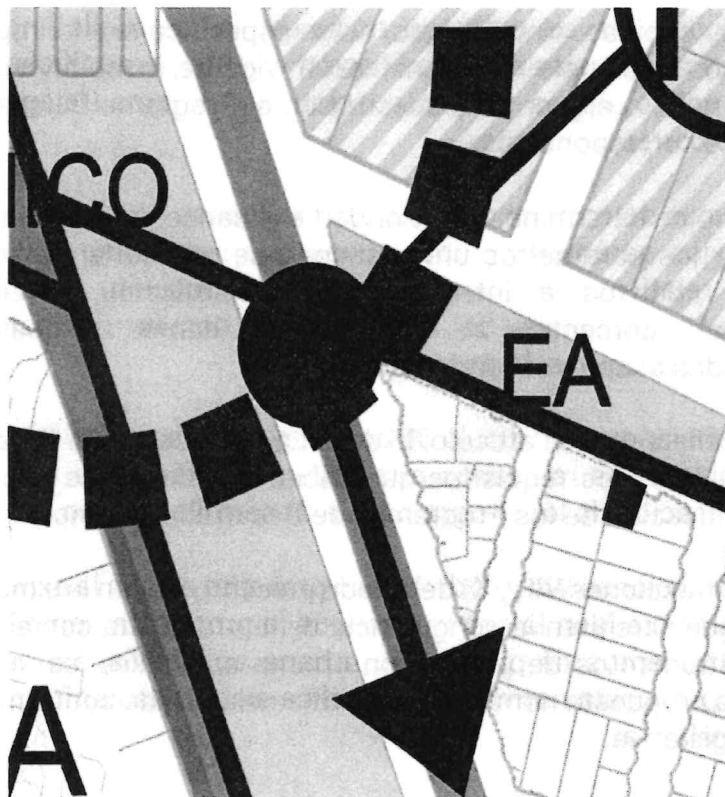
Fuente: METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.



**2026**  
AÑO MUNDIALISTA



Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-120-2026



**GUSTAVO A. MADERO**

CLAVE **E-3** ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

**SUELO URBANO**

- H** HABITACIONAL
- HC** HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
- HO** HABITACIONAL CON OFICINAS
- HM** HABITACIONAL MIXTO
- E** EQUIPAMIENTO
- I** INDUSTRIA
- AV** AREAS VERDES
- EA** ESPACIO ABIERTO
- CB** CENTRO DE BARRIO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD

340' NÚMERO DE NIVELES / N DE AREA LIBRE / DENSIDAD

- A** DENSIDAD ALTA 1 VIVIENDA POR CADA 33 M<sup>2</sup> DE TERRENO
- M** DENSIDAD MEDIA 1 VIVIENDA POR CADA 60 M<sup>2</sup> DE TERRENO
- B** DENSIDAD BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 100 M<sup>2</sup> DE TERRENO
- MB** DENSIDAD MUY BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 200 M<sup>2</sup> DE TERRENO

Z LO QUE INDIQUE LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA CUANDO SE TRATE DE VIVIENDA MÍNIMA, EL PROGRAMA DELEGACIONAL LO DEFINIRÁ

**SUELO DE CONSERVACIÓN**

**PE** PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

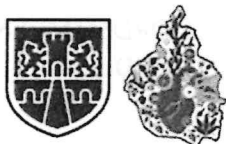
----- LÍMITE DE AREA NATURAL PROTEGIDA

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, localización del inmueble: Wilfrido Massieu Lt. 15, Mz. 41, Colonia San Bartolo Atepehuacan, Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México

2. De la revisión de la documentación presentada se advierte que la solicitud tiene por objeto posibilitar el establecimiento de un corredor gastronómico al interior del predio referido.

No obstante, la documentación remitida no permite identificar con precisión la modificación normativa que se pretende realizar. En efecto, dentro del apartado denominado "PROYECTO DE USO DE SUELO QUE SE PROPONE" únicamente se menciona el desarrollo de un corredor gastronómico, entendido como un espacio que integra diversos establecimientos dedicados a la preparación y





Ciudad de México, a 18 de junio de 2026.  
PAOT-05-300/100-120-2026

venta de alimentos y bebidas; sin embargo, no se especifica si ello implica la incorporación de usos adicionales a la zonificación vigente, la modificación de la clasificación del suelo o alguna otra adecuación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

Tal circunstancia impide determinar con claridad el alcance de la propuesta y, por ende, identificar los parámetros urbanísticos que resultarían aplicables, incluidos aquellos relativos a intensidad de construcción, niveles de edificación, densidad, porcentaje de área libre y demás disposiciones regulatorias vinculadas al aprovechamiento del suelo.

3. Resulta pertinente señalar que el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece los requisitos que deben satisfacer las iniciativas ciudadanas de modificación de los Programas de Desarrollo Urbano.

Particularmente, las fracciones VIII y IX del citado precepto exigen la exposición de razonamientos que acrediten la congruencia de la propuesta con el marco normativo y los instrumentos de planeación urbana aplicables, así como la presentación de una propuesta normativa específica elaborada conforme a las reglas de técnica legislativa.

Sin embargo, del análisis de la documentación proporcionada se advierte que la iniciativa no incorpora los elementos previstos en dichas disposiciones, toda vez que no desarrolla una justificación técnica y normativa que permita verificar su compatibilidad con los objetivos, estrategias y disposiciones contenidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero ni en los demás instrumentos de planeación territorial aplicables.

Asimismo, tampoco incorpora una propuesta normativa concreta que permita identificar con precisión el texto que se pretende adicionar, reformar o modificar, situación que limita el análisis de su viabilidad jurídica y urbanística.

4. La documentación presentada tampoco aporta información suficiente para identificar de manera objetiva la problemática que se pretende atender ni para justificar técnicamente la modificación propuesta.

R  
L  
g



**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-05-300/100-120-2026

En particular, no se incorporan estudios o elementos de análisis urbano, territorial, ambiental, de movilidad, infraestructura, equipamiento o prestación de servicios públicos que permitan evaluar las posibles repercusiones derivadas del establecimiento de la actividad pretendida en el predio de referencia.

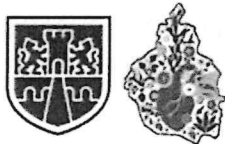
De igual forma, no se acreditan aspectos relacionados con la capacidad instalada de la infraestructura hidráulica y sanitaria, la movilidad de la zona, la generación de residuos sólidos, la demanda de estacionamiento ni los posibles impactos sobre el entorno urbano inmediato, elementos indispensables para valorar la procedencia de cualquier modificación a los instrumentos de planeación urbana.

Lo anterior adquiere especial relevancia si se considera que los Programas de Desarrollo Urbano constituyen instrumentos de orden público e interés social destinados a orientar el desarrollo territorial bajo criterios de sustentabilidad, racionalidad en el aprovechamiento del suelo, equilibrio territorial y adecuada provisión de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

5. En consecuencia, la información aportada resulta insuficiente para efectuar una evaluación técnica integral de la propuesta y determinar su compatibilidad con los objetivos y estrategias establecidos en los instrumentos de planeación urbana aplicables.

En conclusión, se advierte que la iniciativa presentada no satisface diversos requisitos previstos en los artículos 35 y 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En particular, la propuesta no identifica de manera precisa el contenido normativo que se pretende modificar ni incorpora una propuesta normativa específica que permita conocer con claridad el alcance de la modificación solicitada. Asimismo, carece de los elementos técnicos, urbanos y territoriales necesarios para acreditar su congruencia con los instrumentos de planeación urbana aplicables y valorar sus posibles efectos sobre el entorno urbano y los servicios públicos.



**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-05-300/100-120-2026

Por ello, esta Procuraduría considera que se actualizan los supuestos previstos en los incisos e), f) e i) de la fracción I del artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, relativos a la falta de identificación precisa del instrumento objeto de modificación, la ausencia del texto normativo específico que se pretende reformar y la insuficiencia de elementos que permitan verificar la congruencia de la propuesta con el marco de planeación urbana vigente.

En virtud de lo anterior, y considerando que los Programas de Desarrollo Urbano constituyen instrumentos fundamentales para garantizar un desarrollo territorial ordenado, sustentable y congruente con las necesidades colectivas de la Ciudad de México, esta Procuraduría estima que la documentación presentada no aporta elementos técnicos, normativos y de planeación suficientes para sustentar la viabilidad urbana, territorial y ambiental de la modificación pretendida.

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 4, fracción V, 35, 42 y 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como en los artículos 1, 2, 5, fracción XXV, 6, fracción II, y 10, fracciones I y XXIX, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, esta Procuraduría emite **OPINIÓN TÉCNICA DESFAVORABLE** respecto de la iniciativa ciudadana denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE WILFRIDO MASSIEU LOTE 15, MANZANA 41, COLONIA SAN BARTOLO ATEPEHUACAN, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, C.P. 07730, CIUDAD DE MÉXICO", al considerar que los elementos aportados resultan insuficientes para justificar técnica y normativamente la modificación solicitada.

**ATENTAMENTE**

**BIOL. MÓNICA VIÉTNICA ALEGRE GONZÁLEZ  
PROCURADORA**

SARF/JARC/JISR/JOML

