



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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

ACUSE DE RECIBO

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 363-2025

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/166/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 1091, DE FECHA 10 DE MAYO DE 2011; ASÍ COMO EL AVISO POR EL QUE SE INSTRUYE LA REIMPRESIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, NÚMERO 1747 BIS, DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2013; RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA DE LAS FUENTES NÚMERO 565, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, PARA ASIGNARLE LA ZONIFICACIÓN HABITACIONAL MIXTO, 3 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN Y 40% DE ÁREA LIBRE (HM/3/40)".

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

1. La iniciativa tiene como objetivos:

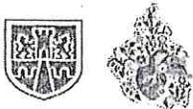
"(...)

- *Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón (PDDU), publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 1091, de fecha 10 de mayo de 2011; así como el Aviso por el que se instruye la reimpresión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 1747 Bis, de fecha 04 de diciembre de 2013; respecto del inmueble ubicado en la Avenida de las Fuentes número 565, Colonia Jardines del Pedregal, 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.*
- *Permitir el uso del suelo para comercio y servicios mediante la zonificación HM/3/40 (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), conforme a lo establecido en la Tabla 1. Usos en Suelo Urbano contenida en el PDDU al inmueble ubicado en la Avenida de las Fuentes número 565, Colonia Jardines del Pedregal, 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.¹ (...)"*

¹ *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Av. De las Fuentes, número 565, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, p. 3*

Página 1





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 363-2025

Al realizar la consulta en la plataforma METRÓPOLIS CiudadMX de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en concordancia con el Programa Delegacional, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 354_300_10, y le aplica la zonificación H/2/70/R(100) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% de área libre y Densidad "R" Restringida a 1 vivienda por cada 1,000 m2 de terreno, con una superficie máxima de construcción de 854 m2).

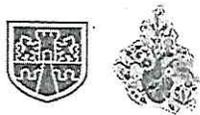
Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	354_300_10	<p>2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	
Dirección			
Calle y Número:	DE LAS FUENTES 565		
Colonia:	JARDINES DEL PEDREGAL		
Código Postal:	01900		
Superficie del Predio:	1423 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>			

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional <small>Ver Tabla de Uso</small>	2	~	70	0	R(1000) (Una vivienda cada 1000.0 m2 de terreno)	854	1

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

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Alcaldía Álvaro Obregón.

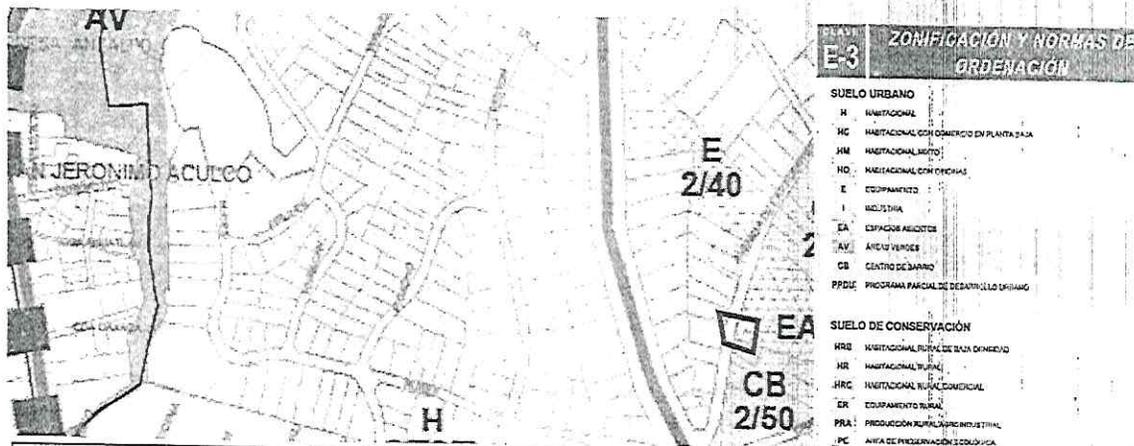




CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 363-2025



Predio seleccionado: Av. De las Fuentes 565, Col. Jardines del Pedregal

2. Al respecto, la iniciativa presentada, en su apartado 5 denominado: "EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR Y EL TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS", refiere lo siguiente:

"(...)

5. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR Y EL TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS

Esta iniciativa plantea la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 1091, de fecha 10 de mayo de 2011; así como el Aviso por el que se instruye la reimpresión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 1747 Bis, de fecha 04 de diciembre de 2013; específicamente (...) respecto al predio ubicado en Avenida de las Fuentes 565, Colonia Jardines del Pedregal, 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, al cual, conforme al Plano con clave E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" contenido en el PDDU, actualmente le corresponde la Zonificación H/2/70/R 1000 (Habitacional, con 2 niveles de altura, 70% de área libre y densidad "R" restringida a 1 vivienda por cada 1,000 m² de la superficie total del terreno), en la cual los usos comercial y de servicios se encuentran prohibidos y el potencial de aprovechamiento del predio es el siguiente:

Página 3

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 363-2025

Tabla 4. Potencial de aprovechamiento. Avenida de las Fuentes 565

Avenida de las Fuentes 565, Colonia Jardines del Pedregal, 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX	
Superficie del predio en análisis	1,424.00 m ²
Zonificación aplicable	H/2/70/R 1000
Área libre mínima permitida	996.80 m ² (70%)
Área de desplante máximo permitido	427.20 m ² (30%)
Viviendas permitidas	1 por cada 1,000 m ² de terreno.

Fuente: Elaboración propia.

Por lo anterior, se propone la modificación del PDDU con el objeto de que se apruebe que el predio ubicado en la **Avenida de las Fuentes número 565, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, 01900, Ciudad de México; pase de la zonificación H/2/70/R 1000 (Habitacional, 2 niveles de altura, 70% de área libre y densidad "R" restringida a 1 vivienda por cada 1,000 m² de la superficie total del terreno) a la zonificación HM/3/40 (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción y 40% de área libre).**

(...)"

De lo anterior, se desprende que mediante la iniciativa ciudadana, se pretende modificar la zonificación **H/2/70/R (1,000)**, aplicable al predio, por **HM/3/40** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), para el aprovechamiento de usos del suelo de tipo comercial y de servicios; sin embargo, no se señalan los usos del suelo específicos que se pretenden ejercer en el inmueble para estar en posibilidad de estimar los impactos específicos del proyecto propuesto en la zona.

- Ahora bien, considerando los usos de suelo permitidos para la zonificación HM, conforme a la **"tabla 1 Usos en Suelo Urbano"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente, los usos de suelo que podrían ejercerse en el inmueble, son tan diversos como comercio, servicios, industria e infraestructura, incluso giros considerados de impacto vecinal y zonal.

Página 4





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.

PAOT-05-300/100-363-2025

En razón de lo anterior, para el desarrollo de la presente opinión y con la finalidad de hacer un comparativo de los impactos en la generación de residuos y el consumo de agua para la zonificación HM/3/40 pretendida, y toda vez que no se proporcionan los usos del suelo específicos que pretenden desarrollarse en el predio, se tomará como ejemplo el uso de **hospital**, que es uno de los usos permitidos actualmente en la zonificación HM. Para ello, se considerará la superficie correspondiente a la zonificación pretendida, tomando en cuenta la misma superficie para el uso de suelo actual de vivienda

Una vez señalado lo anterior, se realiza el comparativo entre los impactos generados por el uso de vivienda (actualmente aplicable de conformidad con la zonificación Habitacional), la cual permite la construcción de una vivienda considerando la densidad R (Restringida), lo que indica que se permite la construcción de una vivienda por cada 1,000 m² de terreno; contra el uso de suelo de hospital, considerando la superficie máxima de construcción permitida con la zonificación pretendida HM/3/40 y la superficie del predio indicada en la iniciativa ciudadana, lo que resulta en una superficie de construcción de 2,563.20 m²:

HABITACIONAL (H)

- Para el uso de suelo de **vivienda permitida en la zonificación H actualmente vigente**, el predio cuenta con una superficie de 1,424 m², esto de acuerdo con lo asentado en la iniciativa ciudadana, por lo que de conformidad con la densidad R aplicable al mismo, se le permite la construcción de una vivienda. Para mayor claridad, resulta importante señalar el procedimiento con el que se obtuvo dicho caculo:

Superficie del predio / Densidad = Número de viviendas permitidas

$$1,424.00 \text{ m}^2 / 1,000 = 1.424 = 1 \text{ vivienda.}$$

- En este sentido, y considerando el número de viviendas factibles, se calculó que se tendría un total de 3.4 habitantes, resultado que se obtuvo multiplicando el número de viviendas calculadas, por 3.4 ocupantes por cada vivienda, lo anterior con base a la Encuesta Intercensal 2020, de INEGI.
- Una vez establecido el número de habitantes, nos encontramos en posibilidad de calcular la generación de residuos sólidos así como el consumo de agua, siendo importante señalar la fórmula para obtener dichos cálculos:

Página 5

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.

PAOT-05-300/100- 363-2025

- a) **Residuos sólidos** = No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021)
 - b) **Consumo de agua** = No. Hab. X 150 l/día/hab (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico).
- Referido lo anterior, se establece que para la vivienda permitida, de conformidad con la zonificación vigente aplicable, se generarían diariamente 3.641 kg de residuos sólidos y se consumirían 510 litros de agua.

USO DE SUELO DE HOSPITAL

- En lo que respecta al uso de suelo de **hospital** actualmente permitido en la zonificación HM, el inmueble cuenta con superficie de **2,563.20 m²**, la cual corresponde a la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación HM pretendida en la iniciativa ciudadana.
- Ahora bien, de conformidad con lo establecido en la TABLA 2.1 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño Arquitectónico, del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, para el uso de "hospitales y centros de salud" para cuartos de encamados individuales, el área mínima corresponde a 7.30 m²/cama; lo que aplicado al supuesto objeto de análisis resulta en un total de 351.123 camas.
- Considerando los datos del índice de ocupación del 80% (IMSS 2018), aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de **280.899 camas**.
- En este sentido, y tomando en cuenta el número de camas, se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de camas X 2.00 kg/día/cama (INECC, 2020) y consumo de agua = No. de camas X 800 l/día/cama (NTC-Diseño Arquitectónico).
- Una vez establecidos los valores referidos en este apartado, se obtuvo una generación diaria de 561.0797 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 224,718.904 litros de agua.

Página 6

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 363-2025

Una vez realizados los cálculos anteriores, se desprende el siguiente cuadro comparativo:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (l x día)
Habitacional (1 vivienda)	3.4 habitantes	3.641 kg	510 litros
Hospital	280.899 camas	561.797 kg	224,718.904 litros

Del análisis comparativo entre el uso de suelo habitacional, actualmente aplicable y el uso de hospital, el cual se encuentra permitido dentro de la zonificación HM pretendida en la iniciativa ciudadana, se advierte que el uso de suelo de hospital genera un consumo de agua de 440.62 veces mayor al uso de suelo para vivienda y genera una cantidad de residuos sólidos de 154.28 veces superior a dicho uso de suelo.

No obstante, y como se mencionó anteriormente, la iniciativa ciudadana no indica los usos del suelo que se pretenden ejercer en el predio de interés, lo cual resulta indispensable para analizar el proyecto pretendido de manera específica. Por esta razón, se realizó el ejercicio anteriormente descrito tomando como referencia el uso de suelo de hospital.

En conclusión, y del análisis realizado en la presente opinión, se desprende que la información vertida en la iniciativa de decreto es insuficiente para analizar de forma integral el proyecto pretendido. Aunado a ello, al considerar un uso de suelo actualmente permitido en la zonificación HM y compararlo con el uso de suelo de vivienda, los impactos le son desfavorables al proyecto propuesto, por lo que esta Procuraduría considera que los elementos con los que se cuenta son insuficientes para tener como **procedente** la iniciativa ciudadana denominada "Decreto por el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 1091, de fecha 10 de mayo de 2011; así como el Aviso por el que se instruye la reimpresión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 1747 Bis, de fecha 04 de diciembre de 2013; respecto del inmueble ubicado en la **Avenida de las Fuentes número 565, Colonia Jardines del Pedregal, 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, para asignarle la zonificación Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción y 40% de área libre (HM/3/40)."**

Página 7

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700,
Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 363-2025

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 el Acuerdo número 2024-0.89.-17 de fecha 06 de diciembre de 2024, emitido en la Octogésima Novena Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad, así como en los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 9 párrafo tercero, 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 determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRA. ESTELA GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
PROCURADORA INTERINA

SAPR/JARC/JISA/GYMG

