COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
III LEGISLATURA
17 JUL 2025
Recibió: Amelia Zapata
Hora: 13:25

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

ACUSE DE RECIBO

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 364-2025

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/157/2025**, 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 COYOACÁN DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN CON EL PREDIO UBICADO EN **AV. PACÍFICO NO. 275, COLONIA BARRIO LA CONCEPCIÓN, C.P. 04020, ALCALDÍA COYOACÁN**, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR UNA ZONIFICACIÓN HM/2/40, HABITACIONAL MIXTO, SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN GENERAL PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, 2 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 40% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE EN 396.28 M2 DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN".

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

"(...)

- *Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal aprobado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, en relación al predio ubicado en la Av. Pacifico No. 275, Colonia Barrio La Concepción, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04020, Ciudad de México y de esta manera permitir una zonificación HM/2/40, Habitacional Mixto, Servicios de alimentos y bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre en 396.28 m2 de superficie máxima de construcción.*
- *La creación de empleos formales durante la etapa de acondicionamiento del espacio y durante la operación del mismo, de ser aprobada la solicitud de cambio de uso.*
- *Aprovechar la demanda por servicios de alimentos en esta zona de la demarcación, creando economías de aglomeración que impactaran positivamente al resto de los establecimientos ya existentes.*
- *Contribuir a las estrategias implementadas por el Gobierno de la Ciudad de México, para impulsar el crecimiento económico, derivado de la crisis económica ocasionada por la pandemia de COVID-19 por el virus SARS-CoV-2, en el que diversos sectores se vieron afectados, entre ellos el de la construcción y el restaurantero, por lo que el objetivo del decreto es contribuir a la creación de empleos formales, así como el crecimiento económico de la Ciudad de México.*

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

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 364-2025

- *Rescatar un inmueble que actualmente se encuentra en desuso para contribuir al desarrollo económico de la Ciudad de México al ofrecer empleos formales a la población local.*
- *Al rescatar un inmueble que se encuentra desocupado y transformarlo en un restaurante con venta de bebidas alcohólicas ayudará a incrementar el flujo de población flotante, fomentando la creación de nuevas dinámicas en el espacio público y la disminución inmediata en la incidencia de hechos delictivos.[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 Delegacional , se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 052_216_04, y le aplica la zonificación **H/2/40/R(300) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad: R=Restringida 1 viv/300 m2, con una superficie máxima de construcción de 540 m2).**

Información General

Cuenta Catastral 052_216_04

Dirección

Calle y Número: PACIFICO 275
Colonia: LA CONCEPCION
Código Postal: 04020
Superficie del Predio: 450 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 ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

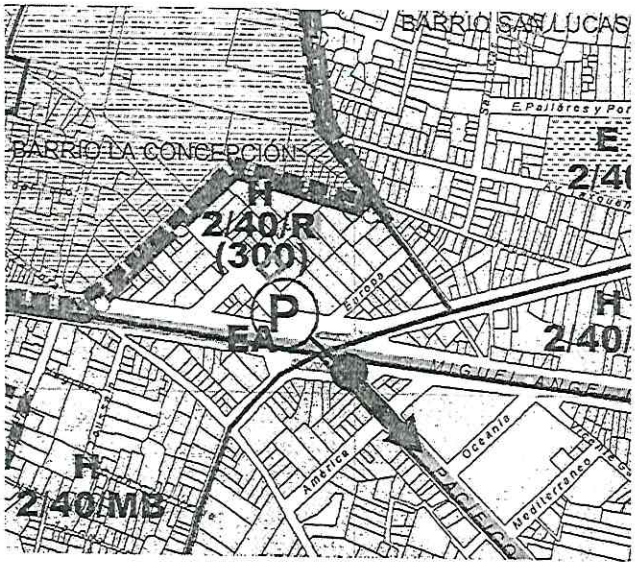
Zonificación

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	2	-"-	40	0	R (Restringida 1 viv/300 m2)	540	0

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

[1] *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Av. Pacífico 275, colonia Barrio la Concepción, C.P. 04020, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, p.p.* 6 y 7

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 364-2025



Predio seleccionado: Av. Pacifico, No. 275, Col. Barrio la Concepción

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Alcaldía Coyoacán.

2. Al respecto, la iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

> *"(...) La solicitud de cambio de uso de suelo permitirá la creación de nuevas dinámicas al interior de una zona habitacional, ya que actualmente el inmueble en el que se busca el cambio de uso de suelo se encuentra en desuso. Por otra parte, el proyecto pretende la creación de empleos formales durante la etapa de acondicionamiento del espacio y durante la operación del mismo, de ser aprobada la solicitud de cambio de uso. Resulta importante recalcar está situación, ya que uno de los principales sectores de la economía formal de la Ciudad de México es el restaurantero (...)".*[2]

> *"(...) el cambio de uso de suelo de Habitacional a Servicios de alimentos y bebidas en general para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se perfila como una excelente oportunidad para satisfacer la demanda por este tipo de servicios. Cabe mencionar que el restaurante con venta de bebidas alcohólicas tendrá un aforo aproximado para 150 personas y estará orientado a atender a la población flotante de la zona, lo que contribuirá a dinamizar el*

[2] Iniciativa, pág. 6.

entorno y fortalecer el desarrollo económico local a través del incremento en la generación de empleos y el pago de impuestos (...)".[3]

"(...) el proyecto Pacífico 275 el cual pretende el cambio de uso de suelo de habitacional a servicios de alimentos y bebidas en general no impactará en el inventario de vivienda ni incentivará el deterioro de la imagen urbana. Por lo tanto, es posible determinar la pertinencia de modificar el PDDU-COY puesto que el inventario de vivienda continúa creciendo, al mismo tiempo que el proyecto objeto de la presente iniciativa, no restaría vivienda ofertada (...)".[4]

"(...) se plantea el aprovechamiento del inmueble existente y la adopción de medidas de mitigación en la materia, así como el cumplimiento de las obligaciones ambientales a través de la Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México durante su operación, esto de aprobarse la presente Iniciativa de decreto (...) la zona inmediata al proyecto Pacífico 275 se verá beneficiada a través del mejoramiento de la imagen urbana y desincentivará la permanencia de estos tiraderos evitando la obstrucción de la red de alcantarillado, dando cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia y de esta forma contribuir con las metas establecidas en el PGIR 2021-2025 a partir del Objetivo 12 de la Agenda 2030 Producción y Consumo Responsable, sumándose a través del consumo responsable y la separación de los residuos proporcionando la cantidad suficiente de contenedores de basura dentro del inmueble [5] *(...) Se sembrarán 2 árboles, ya que la fachada consta de un largo de 20.00 m. lo cuales se considera 1 árbol por cada 8.00 m de fachada. Estos se sembraran en las banquetas no menores de 10 cm de diámetro y 2 m de altura (...)".*[6]

"(...) El PDDU-COY establece que el corredor urbano Miguel Ángel de Quevedo – Taxqueña posee la infraestructura necesaria para detonar un potencial de crecimiento urbano y económico, lo que lo convierte en un eje estratégico para la integración de nuevas actividades de servicios y comercio. La localización del predio en Pacífico 275, a menos de 100 metros de este corredor, permite su inserción en la dinámica de movilidad y conectividad de la zona, asegurando accesibilidad y vinculación con los flujos de transporte público y privado (...) el proyecto únicamente incluye 10 cajones de estacionamiento para clientes, por lo que al fomentar el uso del transporte público, se espera

[3] Ibídem, pág. 20
[4] Ibídem, págs. 11
[5] Ibídem, págs. 12 y 30
[6] Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico de la Iniciativa Ciudadana, pág.8.

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

que el proyecto no incida negativamente en los accidentes viales presentados (...)".[7]

"(...) el proyecto busca aprovechar su cercanía con el Corredor Urbano de Av. Miguel Ángel de Quevedo - Taxqueña para fortalecer su consolidación, así como el aprovechamiento de la presencia de una plaza comercial contigua que alberga un Walmart y un Vips, lo que refuerza la viabilidad de la iniciativa al integrarse en una zona con alta presencia de actividades comerciales, de servicios y equipamientos, como se reconoce en el PDDU-COY (...)".[8]

"(...) La iniciativa busca crear nuevos espacios de convivencia que promuevan la cohesión social y refuercen el arraigo comunitario, aprovechando su proximidad estratégica al corredor urbano Miguel Ángel de Quevedo – Taxqueña, cuya infraestructura robusta y capacidad para acoger nuevos desarrollos urbanos constituyen un factor clave para el éxito del proyecto (...)".[9]

3. No obstante, la propuesta planteada y su justificación resultan inexactas y contrarias a la Imagen Objetivo y las Estrategias de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, por los siguientes razonamientos:

En primer lugar, respecto a la justificación de la iniciativa pretendida, se advierte que la misma se contrapone con la Imagen Objetivo y los Objetivos Generales de las Estrategias de Desarrollo Urbano del PDDU-Coyoacán, toda vez que la meta de dicho Programa está enfocada en el desarrollo urbano sustentable mediante la conservación de las zonas habitacionales al interior de las colonias, al desarrollo económico en zonas aptas para el mismo, y la vinculación de dicho desarrollo a la conservación del patrimonio cultural urbano, tal y como se advierte a continuación:

"(...) La imagen objetivo propone una estrategia flexible e integral basada en los principios de un "Nuevo Orden Urbano" que dirija el potencial de la Delegación, reforzando su oferta cultural, educativa y de servicios.

Particularmente, para alcanzar la Imagen Objetivo planteada en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano "Coyoacán", se establece la incorporación de Proyectos Urbanos Estratégicos, Proyectos Ordenadores y Corredores Urbanos Estratégicos, bajo la visión de un Desarrollo Sustentable,

[7] Ibídem, pág. 37 y 44.
[8] Iniciativa, pág. 14
[9] Iniciativa, pág. 36

que permitirán coordinar los trabajos de planeación y ordenamiento territorial en la demarcación.

En las unidades territoriales ubicadas al norte y sur-oriente de la Delegación, actualmente se experimenta una modificación de usos habitacionales hacia usos comerciales y de servicios, acompañada de un leve cambio en su dinámica poblacional; resultado de la influencia que ejerce la dinámica urbana que experimentan las delegaciones Benito Juárez y Tlalpan, respectivamente. Para revertir esta tendencia, se plantea establecer lineamientos que permitan conservar el uso habitacional al interior de las colonias y al mismo tiempo, reordenar la dinámica económica de comercio y servicios existente a lo largo de los corredores urbanos existentes, los centros de barrio y otras zonas concentradoras de actividades económicas, fomentando especialmente la instalación de las actividades culturales y de servicios (...)

Rescatar, conservar y mejorar la imagen urbana de las zonas patrimoniales y sitios históricos, arqueológicos y culturales, fomentando la identidad y el arraigo de la población hacia estos sitios de interés (...)".[10]

"(...) Prevenir tendencias negativas, mediante incentivos concretos para la consolidación de zonas netamente habitacionales y corredores urbanos existentes, logrando el equilibrio entre los usos habitacionales, el comercio y los servicios.

(...) Lograr el ordenamiento de las zonas habitacionales, evitando la proliferación de usos no compatibles.

(...) Vincular la preservación del patrimonio cultural urbano con el desarrollo urbano ordenado y sustentable.

(...) Recuperar y consolidar el carácter y trascendencia histórico–cultural de barrios, zonas patrimoniales y zonas históricas, promoviendo la participación ciudadana (...)".[11]

Lo anterior cobra relevancia ya que el predio objeto de la presente iniciativa se encuentra inmerso al interior del Barrio de la Concepción, a escasos 50 mts del área de conservación patrimonial y zona de monumentos históricos del Centro Histórico de Coyoacán y a 2 cuadras de un Corredor Urbano Estratégico (Avenida Miguel Ángel de Quevedo), el cual, representa un elemento de la estructura urbana que tiene mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presenta,

[10] Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán (PDDU-Coyoacán), pág. 52
[11] PDDU-Coyoacán, pág. 54

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

comparativamente, un potencial mayor que otras zonas de la ciudad para absorber crecimiento y mantener una capacidad instalada, suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas, y que incidan, se realicen o se relacionen con el conjunto de la Ciudad o tengan impactos en dos o más Alcaldías.

De ahí que sea congruente que dentro del PDDU-Coyoacán se haya designado la zonificación Habitacional al predio objeto de análisis y se haya asignado la zonificación Habitacional Mixto a los predios con frente a Avenida Miguel Ángel de Quevedo, considerado Corredor Urbano Estratégico. Lo anterior debido a que en el programa referido se plantea conservar el uso netamente habitacional, permitiéndose la vivienda unifamiliar y plurifamiliar con usos complementarios de comercio y servicios básicos en el caso que la Norma de Ordenación Particular así lo especifique[12], permitiéndose la mezcla del uso habitacional con comercio, oficinas y servicios, asignándose principalmente en predios con frente a corredores urbanos que cuentan con la diversificación de usos.[13]

No es óbice a lo anterior que la iniciativa pretenda hacer extensivas las características de la Avenida Miguel Ángel de Quevedo, por encontrarse a 100 mts de distancia, puesto que el predio en estudio se ubica al interior de la colonia y a una distancia considerablemente menor (50 mts) de la zona de monumentos históricos del Centro de Coyoacán, área cuya preservación forma parte de la Imagen Objetivo del PDDU-Coyoacán. Sin embargo, los predios establecidos frente a la Avenida Miguel Ángel de Quevedo cuentan con la capacidad suficiente para absorber e intensificar las actividades económicas de mayor impacto, a diferencia de los predios ubicados al interior de una colonia, como es el caso del inmueble de interés.

Por otra parte, retomando la definición de la zonificación Habitacional establecida en el PDDU-Coyoacán, los usos de suelo complementarios al habitacional son de comercio y servicios básicos. En este sentido es importante señalar que, si bien es cierto, la Tabla de Usos de Suelo del citado Programa, sólo permite los usos de garitas, casetas de vigilancia y estacionamientos, para la zonificación Habitacional, también es cierto que se consideran diversos usos dentro de la clasificación de comercios y servicios básicos, que van de las carnicerías hasta los consultorios médicos, sin que dentro de los mismos se ubique el uso de suelo solicitado dentro de la presente iniciativa (restaurante con venta de bebidas alcohólicas), el cual es compatible por definición con la zonificación Habitacional Mixto[14] , sin embargo, es considerado como un establecimiento de impacto vecinal de acuerdo con la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.[15]

[12] PDDU-Coyoacán, pág. 63
[13] Ídem.
[14] PDDU-Coyoacán, págs. 64 y 66
[15] Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, págs. 3, 25 y 26

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 364-2025

Por ello, la idea planteada en la iniciativa referente a "(...) atender una demanda cautiva que requiere del servicio de alimentos y bebidas de calidad (...)"; resulta incongruente con las características imperantes en el entorno, ya que, posterior a una consulta realizada a la página de internet Google Maps por personal adscrito a esta Procuraduría, diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, se logró constatar que en un radio de 500 metros, existen al menos 12 establecimientos mercantiles que cumplen con la función solicitada, entre ellos se encuentran los siguientes: "La Posta Pacífico", "África Mía", "El morral Miguel Ángel de Quevedo", "Las Alitas Miguel Ángel de Quevedo", "Vips Coyoacán", "Kabuki Sushi", "Churrascos by Buen Bife", "El Convento", "Smart Kitchen", "Lung Du", "Plato Grande" y "L´Ermitaño Pizzería", por lo que se puede concluir que existe suficiente equipamiento de servicios que cubren con la demanda del servicio que se solicita mediante la Iniciativa que por esta vía se analiza.

4. Por cuanto hace a la propuesta de sembrar 2 árboles al exterior del predio, y posterior a una revisión en la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, así como en los planos, no se advierte la ubicación que tendrán dichos individuos arbóreos, aunado a que el frente colindante a calle África con una distancia de 22.35 mts se proyecta para cajones de estacionamiento, por lo que no sería posible sembrar árboles por el mismo frente.

5. Por otra parte, del análisis a la Iniciativa Ciudadana que se atiende, específicamente de la memoria descriptiva del proyecto a desarrollarse, se desprende que el proyecto pretendido no propone la implementación de medidas de mitigación en materia de vialidades, que permita atenuar el impacto generado en caso de aprobarse el cambio de uso de suelo solicitado, por lo que, al contemplar un aforo aproximado de 150 personas, adicionales a los aforos de los establecimientos preexistentes, generaría un impacto considerable, tomando en consideración que únicamente se tiene contemplado un espacio de estacionamiento para 10 vehículos, los cuales resultarían insuficientes para atender el aforo que visitaría dicho lugar.

6. Ahora bien, a efecto de emitir la opinión referida, se realizó el análisis de los impactos, respecto a la **generación de residuos y el consumo de agua,** para el uso de suelo existente (habitacional) y el pretendido por la iniciativa para modificación del uso del suelo del predio ubicado en Avenida Pacífico número 275, Colonia Barrio La Concepción, Alcaldía Coyoacán, (Habitacional Mixto), obteniendo lo siguiente:

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

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 364-2025

PARA EL USO DE SUELO HABITACIONAL

a) De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Coyoacán, al predio objeto de análisis le corresponde la zonificación **H/2/40/R (300).** [16]

b) Cuenta con 447.00 m2 de superficie de terreno, por lo que, conforme a la zonificación aplicable, se permiten hasta 1.49 viviendas.[17]

c) Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas[18], por lo que, el número de Usuarios estimados es de 5.07 usuarios.

d) Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos y el consumo de agua utilizando las siguientes formulas:

No. Hab. X 1.071 kg/día/hab= residuos sólidos.[19]

No. Hab. X 150 l/día/hab= consumo de agua.[20]

e) **Por lo que, para el uso de suelo Habitacional para 1.49 viviendas, en donde en promedio habitan 5.07 usuarios, se generarían diariamente 5.43 kg de residuos sólidos y se consumirían 759.90 litros de agua.**

PARA EL USO DE SUELO DE RESTAURANTE

Tomando en consideración la Iniciativa Ciudadana, así como la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico de la misma, se desprende que:

a) Se contemplan 150 usuarios (empleados y comensales) para el restaurante. [21]

b) Se pretende que el restaurante ocupe la superficie de construcción preexistente del inmueble, la cual se conforma por 396.26 m2. [22]

c) Con el número de usuarios se calculó la generación de residuos sólidos y el consumo de agua utilizando las siguientes formulas:

[16] Plano E-3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Coyoacán
[17] Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio OB/1341/2023, de fecha 24 de enero de 2024.
[18] Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
[19] Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México, 2022
[20] Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México, el 08 de febrero de 2011, pág. 36.
[21] Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto por el que se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, pág. 21
[22] Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico de la Iniciativa Ciudadana, pág.23.

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

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 364-2025

No. Hab. X 1.071 kg/día/hab= residuos sólidos. [23]

No. Hab. X 12 l/día/hab= consumo de agua. [24]

d) **Por lo que, para el uso de suelo de restaurante con 150 usuarios se generarían diariamente 160.65 kg de residuos sólidos y se consumirían 1,800.00 litros de agua.**

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	5.07 habitantes	5.43 kg	759.90 litros
Restaurante	150 usuarios	160.65 kg	1,800.00 litros

De lo anterior se advierte que se generará un impacto significativo en dos vertientes principales, ya que el consumo de agua tendría un aumento del 236.87% (1,800 litros por día), respecto al uso actual (759.90 litros por día), mientras que para la generación de residuos habría un aumento del 2,958.56% (160.65 kg por día), respecto al uso actual (5.43 kg por día), aunado a que la iniciativa no propone una forma de mitigar los mismos.

Expuesto todo lo anterior, se concluye que además del impacto derivado de la generación de residuos y el consumo de agua, es evidente que al contar únicamente con 10 cajones de estacionamiento[25] para un aforo de 150 personas, se generaría un impacto vial en la zona circundante al predio de interés, sin que la iniciativa proponga medidas que minimicen dicho impacto.

Por lo antes expuesto, esta Subprocuraduría determina **improcedente** la iniciativa presentada.

7. Finalmente, se advierte que de la revisión de los documentos anexos a la iniciativa, se hace constar la existencia de la **copia simple** de la credencial de elector del representante legal (proponente) de "Maquinaria y Transportes del Pacífico", S.A. de C.V., persona moral propietaria del inmueble de interés, es decir, dicho **documento no fue certificado por notario** público, siendo esta una causal de desechamiento de plano de la iniciativa, tal como lo

[23] Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México, 2022
[24] Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México, el 08 de febrero de 2011, pág. 36.
[25] Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico de la Iniciativa Ciudadana, pág.13.

Ciudad de México, a 10 de julio de 2025.
PAOT-05-300/100- 364-2025

establece el artículo 42 Ter fracción I, inciso K de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Expuesto lo anterior, resulta necesario citar el contenido de dicho dispositivo legal, 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:***
>
> *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 (...)"***

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-O.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 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

MTRA. ESTELA GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
PROCURADORA INTERINA

SAPR/JARC/JISR/GYMG

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