

# ACUSE DE RECIBO



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA DE LA PROCURADORA

12 AGO 2025

Recibió: Juanca Z.  
Hora: 13:47

Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.  
PAOT-05-300/100- 388-2025

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/176/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE SOLICITA EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y/O LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN LA ALCALDÍA DE TLALPAN, ESPECÍFICAMENTE PARA EL PREDIO UBICADO EN BELISARIO DOMÍNGUEZ NO. 28, COLONIA SAN BARTOLO EL CHICO, C.P. 14380, TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO".

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

"(...)

- Solicitar el cambio de uso de suelo y/o la modificación del programa delegacional de desarrollo urbano en la Alcaldía de Tlalpan, específicamente para el predio ubicado en Belisario Domínguez #28, Col. San Bartolo el Chico, C.P. 14380, Tlalpan, Ciudad de México.
- Optimizar el potencial constructivo del predio, a través de un ajuste en las normativas vigentes, que permita el incremento de niveles y/o altura de la edificación, sin contravenir las restricciones del Programa de Desarrollo Urbano ni las Normas Generales y Particulares de Ordenación de la zona.<sup>1</sup> (...)"

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 073\_098\_23, y le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad: MB=muy baja, una vivienda cada 200.0 m<sup>2</sup> de terreno, con una superficie máxima de construcción de 50 m<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Belisario Domínguez 28, Colonia San Bartolo el Chico, Ciudad de México, p. 1





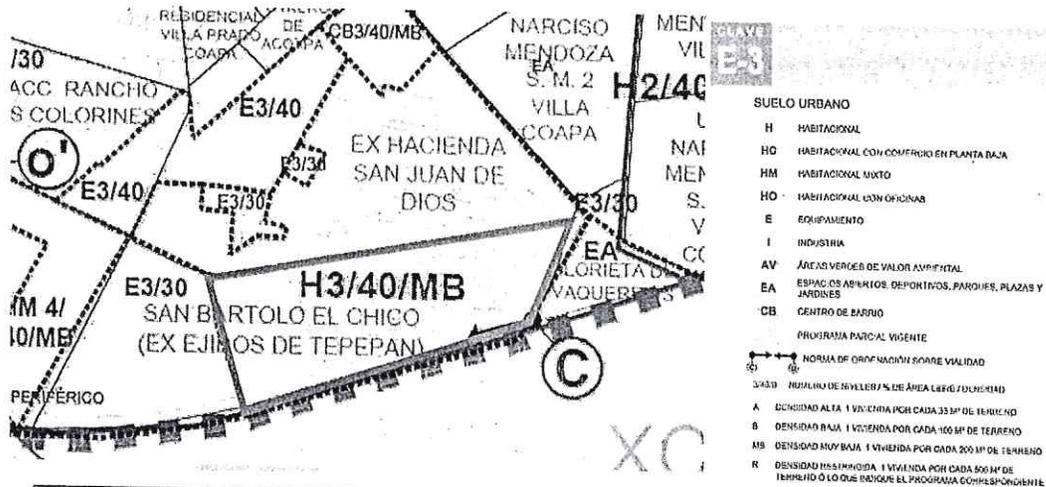
**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.  
**PAOT-05-300/100- 388-2025**

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	073_098_23						
Dirección							
Calle y Número:	BELISARIO DOMÍNGUEZ 28						
Colonia:	SAN BARTOLO EL CHICO						
Código Postal:	14380						
Superficie del Predio:	28 m <sup>2</sup>	<p>2008 © ciudadmx, seduvi, micro BLVD ADOLFO RUIZ CORTIÑES</p> <p>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>					
<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 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Var. Baja de Uso	2	---	40	0	MB (Muy baja, una vivienda cada 200.0 m <sup>2</sup> de terreno)	50	0

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



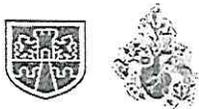
Predio seleccionado: Belisario Domínguez 28, colonia San Bartolo el Chico, Alcaldía Tlalpan

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Alcaldía Tlalpan.



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
Indígena





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 06 de agosto de 2025.

PAOT-05-300/100- 388-2025

2. Ahora bien, en la iniciativa de decreto señalada, se proponen las siguientes modificaciones:

*"(...) se propone el aumento de la altura de la edificación de 3 a 5 niveles para desarrollar un proyecto de vivienda plurifamiliar, orientado a un segmento de interés medio. La edificación contemplará departamentos de 56 m<sup>2</sup> y 63 m<sup>2</sup> (...)"*

*Adicionalmente, la iniciativa de análisis refiere lo siguiente:*

*"(...) 3. Total de viviendas: 13 departamentos, distribuidos en tres torres, respetando las normativas de construcción.*

*4. Indicadores Urbanísticos:*

*(...)*

- o El predio cumple con un C.O.S. de 0.60 y se proyecta un C.U.S. de 3.0 para 5 niveles de construcción, respetando el 40% de área libre establecido (...)"*

3. De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) para Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de agosto de 2010, al predio le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad por vivienda Muy Baja: 1 una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno).

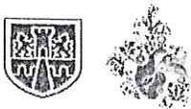
Por otra parte, de la lectura a la iniciativa ciudadana, se identificó que no se propone un cambio en la zonificación aplicable correspondiente al uso de suelo Habitacional (H), indicando únicamente el aumento del número de niveles de 3 a 5, sin modificar el 40% de área libre mínima, además de pretender la construcción de 13 viviendas.

De lo anterior, se concluye que la zonificación pretendida para el predio es H/5/40 13 viviendas (Habitacional, 5 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, con 13 viviendas permitidas).

Aunado a ello, y considerando que la superficie del predio indicada en la multicitada iniciativa, corresponde a 324 m<sup>2</sup>, así como las normas generales de ordenación (NGO) 1 y 11, aplicables al predio de interés, se obtienen las siguientes densidades e intensidades de construcción (tabla 1), lo que se compara con la zonificación vigente actualmente:

Página 3





Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.

PAOT-05-300/100- 388-2025

**Tabla 1. Comparación de las zonificación aplicable y la zonificación solicitada en la iniciativa**

Zonificación		Superficie del predio (m2)	Niveles	Área libre (m2)	Desplante (m2)	Superficie máxima de construcción (m2)	Viviendas
PDDU Tlalpan	H 3/40/MB	324	3	129.60	194.40	583.20	permitidas 2(*)
				40%	60%		
Iniciativa	H 5/40		5	129.60	194.40	972	Pretendidas 13(**)
				40%	60%		

\*: Número de viviendas permitidas por la densidad MB= 1 vivienda por cada 200 m2 de terreno.

\*\* : Número de viviendas indicadas en la iniciativa.

Es importante señalar, como lo indica la iniciativa, que "(...) Durante la inspección en sitio, se observó que el predio se encuentra actualmente **desocupado**, como resultado de la **demolición de las edificaciones previamente existentes** (...)".

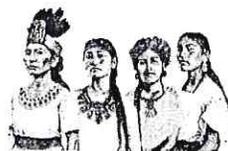
4. En este tenor de ideas, y tomando en cuenta lo descrito con antelación, se realiza una comparativa de los impactos generados conforme lo señalado en la iniciativa de modificación, y lo permitido por la zonificación aplicable, respecto a la generación de residuos sólidos y consumo de agua (tabla 2):

- Con base a la información proporcionada en la iniciativa, el proyecto contempla la construcción de 13 viviendas por lo que, considerando el promedio de habitantes por vivienda para la Ciudad de México<sup>2</sup> correspondiente a 3.4 habitantes/vivienda, se consideran 45 habitantes.
- Conforme a la zonificación aplicable, se permiten 2 viviendas, por lo que considerando el promedio de habitantes por vivienda para la Ciudad de México correspondiente a 3.4 hab/vivienda, se consideran 7 habitantes.
- Para determinar el consumo de agua se considera una dotación de 150 l/hab/día<sup>3</sup>, mientras que para la generación de residuos se consideran la generación per cápita 1.071 kg/hab/día<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Panorama Sociodemográfico de Ciudad de México, Encuesta Intercensal (2015). México. INEGI, 2016.

<sup>3</sup> Norma técnica complementaria para proyecto arquitectónico. Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, 08 de febrero de 2011.

<sup>4</sup> Inventario de residuos sólidos de la Ciudad de México 2021. SEDEMA, 2022.





Ciudad de México, a 06 de agosto de 2025.

**PAOT-05-300/100- 388-2025**

Tabla 2. Consumo de agua y generación de residuos sólidos		
	Zonificación	Iniciativa (Proyecto)
Viviendas	2	13
Habitantes*	= # de viv * $\bar{x}$ de hab/viv	
	Promedio (hab/viv)	3.4
	7	45
Consumo de agua	= # de hab * dotación	
	Dotación (lt/hab/día)	150
	1050	6750
Generación de residuos	= # de hab * generacion per cápita	
	Generación per cápita (kg/hab/día)	1.071
	7.497	48.195

\*: En caso de obtener un resultado decimal en el cálculo de habitantes, este se redondea al número inmediato superior.

Ahora bien, tomando en cuenta estos resultados, se desprende lo siguiente:

- En las 2 viviendas permitidas por la zonificación actualmente aplicable, habitarían 7 personas, las cuales consumirían 1050 litros de agua diarios y generarían 7.497 kilogramos de basura al día.
- En las 13 viviendas indicadas en la iniciativa de decreto, habitarían 45 personas, las cuales consumirían 6,750 litros de agua diarios y generarían 48.195 kilogramos de basura al día.

En consideración a lo expuesto con antelación, es posible realizar el siguiente cuadro comparativo (tabla 3):





**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 06 de agosto de 2025.

**PAOT-05-300/100- 388-2025**

<b>Tabla 3. Comparativa Zonificación PDDU Tlalpan vs zonificación iniciativa</b>			
	Zonificación	Iniciativa (proyecto)	Incremento = impactos generados por la iniciativa (proyecto)/ impactos generados por la zonificación aplicable
Población	7	45	6.5
Consumo de Agua (lt/hab/día)	1050	6750	
Generación de Residuos (kg/hab/día)	7.497	48.195	

Con dicha información, se desprende que, de realizarse el proyecto arquitectónico propuesto en la iniciativa, se generarían 6.5 veces más impactos que los generados por lo permitido en la zonificación **H /3/40/MB** (actualmente vigente).

Aunado a ello, y considerando que la iniciativa pretende modificar la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) del PDDU para Tlalpan, a la zonificación **H/5/40 13 viviendas** (Habitacional, 5 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, con 13 viviendas permitidas), se concluye que, como consecuencia del aumento de niveles y el número de viviendas, el consumo de agua y la generación de residuos se incrementaría significativamente.

Por dichas razones, esta Procuraduría considera **improcedente la "(...) iniciativa ciudadana con el objeto de solicitar el cambio de uso de suelo y/o la modificación del programa delegacional de desarrollo urbano en la Alcaldía de Tlalpan, específicamente para el predio ubicado en Belisario Domínguez #28, Col. San Bartolo el Chico, C.P. 14380, Tlalpan, Ciudad de México (...)"**.

- Finalmente, se advierte que de la revisión de los documentos anexos a la iniciativa, se constata la inexistencia de identificación oficial como anexo al proyecto de iniciativa.

Asimismo, es importante resaltar que la Imagen Objetivo expuesta en el Programa Delegacional para la Alcaldía Tlalpan, se basa en los principios de un Nuevo Orden Urbano

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**





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 06 de agosto de 2025.

PAOT-05-300/100- 388-2025

de la Ciudad bajo el marco del desarrollo sustentable<sup>5</sup>, no obstante, del análisis realizado en la presente opinión, se desprende que, de realizarse el proyecto presentado, la generación residuos y el consumo de agua incrementaría significativamente, siendo contrario al enfoque de sustentabilidad referido en el Programa Delegacional que nos ocupa.

En este sentido, y posterior a un revisión al contenido del proyecto presentado, se hace constar que el mismo se encuentra dentro de los supuestos de desechamiento de plano establecidos en el artículo 42 Ter, fracción I, incisos b), d), f), g), i); y, k) de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

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:*

- b) Que no contengan rúbrica autógrafa de su autor o autores;*
- d) Que no hayan sido presentadas con un ejemplar en archivo electrónico manipulable;*
- f) Que no indiquen el texto normativo específico del Programa o Programas que propongan modificar;*
- g) Que su texto normativo no incluya artículos transitorios;*
- i) Que su texto normativo no sea congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, o con el contexto normativo, los objetivos o la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa al que se refiera la iniciativa, como el Programa de jerarquía superior*

<sup>5</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Alcaldía Tlalpan. Recuperado en:  
[http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU\\_Gacetitas/2015/PDDU\\_TLALPAN.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetitas/2015/PDDU_TLALPAN.pdf)





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 06 de agosto de 2025.  
**PAOT-05-300/100-388-2025**

*inmediata. La falta de congruencia con el contexto normativo, deberá deducirse de confrontar la iniciativa de decreto presentada, con las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción vigentes;*

*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

Página 8

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