

ACUSE DE RECIBO



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México a 23 de enero de 2026

COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA

28 ENE 2026

Recibido: *[Firma]*

Hora: *14:30*

Me refiero al oficio CCDMX/IIIL/CDEIU/360/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada "(...) DECRETO POR EL CUAL MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHE BUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ" DE LA CIUDAD DE MÉXICO, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EL 27 DE AGOSTO DE 2002 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL N° 116; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DEL PARQUE #91, COLONIA NÁPOLES, EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON CÓDIGO POSTAL 03810; PARA PERMITIR UN USO DE EQUIPAMIENTO EN 3 NIVELES Y UNA CONSTRUCCIÓN EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, UN DESPLANTE DEL 100% LO QUE REPRESENTA UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 576.50 M2 PARA INTEGRAR EL CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA). (...)”¹

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

1. Dentro de las características de la iniciativa, se tiene como **objetivo** establecer modificaciones, con el propósito siguiente:

"(...) LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHE BUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ (...) CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DEL PARQUE #91, COLONIA NÁPOLES, EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON CÓDIGO POSTAL 03810; PARA PERMITIR LA CREACIÓN DE UN ESPACIO QUE TIENE EL

¹ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, pág. 12.





CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

OBJETIVO DE CONSOLIDAR EL CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA)²

(...)

El edificio (...) es una propuesta de diseño sobrio y elegante, que considera la creación de espacios tales como el área para almacenamiento del archivo histórico, cuarto de máquinas, librería y vestíbulo, patio de acceso, escaleras y circulaciones, elevador, caseta de vigilancia, tablero eléctrico, servicios sanitarios, todo organizado y dispuesto en una distribución cuidada e inteligente para aprovechar al máximo la planta baja o Nivel 1; por lo que respecta al nivel 2 esta se conforma por importantes áreas como la zona destinada a trabajo e investigación, vestíbulo en doble altura, escaleras y circulaciones, elevador, servicios sanitarios y bodega; finalmente el nivel 3 integra espacios como el patio de azotea, cocina, ductos e instalaciones, servicios sanitarios, elevador y azotea. La propuesta entrelaza el edificio existente con la escala institucional y pública, incorporando techos altos en su interior. El edificio permite un crecimiento integral que satisface la experiencia de un público en general, así como las necesidades del equipo interno y de la empresa ICA. Este proceso de reestructuración y resurgimiento da continuidad a la memoria preservada y crea las condiciones para los pilares fundamentales del proyecto: lo archivístico-cultural, lo académico-profesional, y lo institucional y sostenible.

El proyecto del CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA). Es un equipamiento que en su objeto social y desarrollo profesional tiene una gran Utilidad Pública y de Interés General, a través de la implementación de actividades complementarias que garanticen la prestación y acceso de estos servicios por parte de la población. Por lo que, para la creación de este nuevo equipamiento destinado a la investigación y capacitación, se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a zonificación E (Equipamiento) en Suelo Urbano, considerando el número de niveles y la ocupación del terreno de acuerdo al proyecto presentado; (...) Por lo que se busca el cambio de zonificación para pasar de H/3/20, (habitacional, en 3 niveles y 30% de área libre) por una zonificación E/3 de Equipamiento en 3 niveles, con un desplante de 214.00 m² equivalente a la totalidad de terreno, una superficie máxima de construcción para edificar 576.50 m² para el uso de equipamiento que concentrara el CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA). El cambio de zonificación propuesto representa un aumento en el potencial constructivo de 62.90 m² respecto de la zonificación original del predio, permitiendo una superficie máxima de construcción de hasta 576.50 m² para el uso de equipamiento. (...).³

Énfasis añadido.

² Ibídem pág. 12.

³ Ibídem pág. 13.





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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Así mismo, en la iniciativa se integran 4 documentos técnicos referentes al análisis del entorno urbano, movilidad, infraestructura hidráulica y evaluación de riesgos, a través de los cuales se pretende sustentar su pertinencia, con base en los siguientes argumentos:

"(...) ASPECTOS URBANOS

(...) la iniciativa aquí desarrollada argumentará la necesidad de transformar el uso de suelo actual que está definido como habitacional, para evolucionar a un uso de suelo que permita una zonificación E/3 (equipamiento, en 3 niveles constructivos, utilizando el 100% de la superficie de terreno para desplantar el proyecto propuesto, condición que fomenta la conservación de la construcción existente, para desarrollar un total de 576.50 m² de CUS, para PARA INTEGRAR EL CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA); con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 2.69 v.a.t.; lo que representa un incremento de 62.90 m² adicional al del potencial existente; para albergar el equipamiento especializado del CENTRO DE FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE ICA (CENFICA) que concentrara, custodiara y estudiara, las imágenes del acervo; siendo este uno de los más importantes de fotografía científica mexicana, en donde está capturado 70% del territorio mexicano de 1930 a 1990.

(...)

El estudio urbano que sustenta el cambio de uso de suelo de Habitacional a E/3, Equipamiento, en 3 niveles, utilizando la totalidad del terreno tal como la construcción actual en términos del desplante arquitectónico; se encargará de demostrar que permitir el aprovechamiento de este predio, es una condición que reutiliza una edificación existente, respeta las construcciones antiguas colindantes catalogadas por sus características históricas, arquitectónicas y/o contextuales. (...) Este proceso de reestructuración y resurgimiento da continuidad a la memoria preservada y crea las condiciones para los pilares fundamentales del proyecto: lo archivístico-cultural, lo académico-profesional, y lo institucional y sostenible; la innovación en esta propuesta arquitectónica permite mejorar las condiciones de la zona, evitar el envejecimiento de la estructura urbana, disminuir su vulnerabilidad en términos físicos y aumentar la disponibilidad de la superficie para este uso en el sector.⁴

(...) ASPECTOS DE MOVILIDAD

(...) de acuerdo con el estudio de movilidad, es viable establecer un edificio para el Centro de Formación, Investigación y Capacitación de ICA en 3 niveles a edificar en el predio ubicado en Av.

⁴ Parque 91-DOC2-V-1-ENTORNO URBANO; Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, pág. 1-2





CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

del Parque N°91, en la Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. La zona cuenta con una infraestructura vial y de transporte bien consolidada, capaz de absorber la demanda adicional que generaría el desarrollo. La Avenida Insurgentes, eje principal de la zona, junto con otras vialidades secundarias como Río Becerra, ofrecen una conectividad eficiente tanto para vehículos como para transporte público. Además, la presencia de sistemas de transporte masivo como el Metro y el Metrobús, así como la disponibilidad de ciclovías y áreas peatonales, garantizan alternativas de movilidad sostenible y reducen la dependencia del automóvil particular. (...)

Por otro lado, el estudio demuestra que la zona tiene una capacidad operativa suficiente para soportar el incremento de tráfico y peatones que podría generar el Centro de Formación, Investigación y Capacitación de ICA. La oferta de estacionamiento, tanto público como privado, es adecuada y se encuentra a menos de 150 metros del predio, lo que minimiza el impacto en la vialidad local. Además, la dinámica urbana de la Colonia Nápoles, caracterizada por una mezcla de usos de suelo (habitacional, comercial y de servicios), favorece la movilidad a pie y en bicicleta, reduciendo la presión sobre el transporte motorizado. En conclusión, las condiciones actuales de movilidad, junto con la infraestructura existente, permiten la construcción y operación del edificio sin afectar el tránsito o la calidad de vida en la zona.⁵

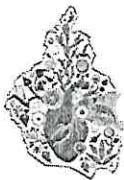
(...) ASPECTOS DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

(...) El análisis hidráulico detallado indica que la infraestructura existente de agua potable y drenaje en la zona es adecuada para soportar las demandas del proyecto.

La red de agua potable cuenta con tuberías de 305 mm de diámetro en la calle Av. del Parque, lo que permite una conexión eficiente para abastecer el inmueble. Además, la red de drenaje primaria y secundaria en la zona tiene la capacidad necesaria para manejar las descargas de aguas residuales y pluviales generadas por el proyecto. El estudio también considera las dotaciones de agua potable y residual tratada requeridas para empleados, asegurando que el suministro y la disposición de agua sean suficientes y cumplan con las normas técnicas correspondientes para el proyecto arquitectónico.

Por otro lado, el estudio hidráulico confirma que el predio no presenta problemas significativos de inundación o encharcamiento, ya que la zona cuenta con un sistema de drenaje eficiente que incluye colectores primarios y secundarios, así como plantas de bombeo que ayudan a prevenir inundaciones durante la época de lluvias. La demanda de agua potable y residual tratada ha sido calculada de manera precisa, considerando las necesidades de los empleados, lo que garantiza que el proyecto no sobrecargará la infraestructura existente. En resumen, el análisis hidráulico respalda

⁵ Parque 91-DOC3-MOVILIDAD; Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, pág. 56.



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

la viabilidad del proyecto, asegurando que el Equipamiento en 3 niveles pueda operar de manera sostenible y sin afectar negativamente el entorno urbano.⁶

(...) ASPECTOS DE RIESGO

(...) Aunque la zona presenta riesgos significativos, como sismicidad alta, posibilidad de inundaciones y concentraciones masivas de personas, estos riesgos pueden ser gestionados mediante un diseño estructural robusto, sistemas de drenaje eficientes y un plan de protección civil bien estructurado. Además, el análisis geotécnico y geofísico recomendado permitirá asegurar la estabilidad del terreno, minimizando los riesgos asociados a hundimientos.

Por otro lado, la ubicación del predio en una zona de alta densidad poblacional y con acceso a servicios básicos y vías principales, como Viaducto Miguel Alemán, ofrece ventajas logísticas y de conectividad que justifican el desarrollo del proyecto. La identificación de zonas de menor riesgo y puntos de reunión para evacuación, así como la cercanía a hospitales y otros servicios de emergencia, refuerzan la viabilidad del proyecto.

En conclusión, con un enfoque integral que combine un diseño arquitectónico y estructural adecuado, junto con un plan de gestión de riesgos, es posible desarrollar una edificación de Equipamiento de 3 niveles en esta ubicación, contribuyendo al desarrollo urbano en la zona de manera segura y sostenible.⁷ (...)”

Al respecto, derivado del análisis de la iniciativa propuesta, se formulan las siguientes observaciones:

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 214 m² y le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para centros de capacitación se encuentra prohibido.

⁶ Parque 91-DOC4-V-3-HIDRÁULICO; Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, pág. 21.

⁷ Parque 91-DOC5-V-4-RIESGO. Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, pág. 15

