

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

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA	
28 ENE 2026	
Recibió:	<i>Julia Z.</i>
Hora:	14:30

Ciudad de México, a 23 de enero de 2026
PAOT-05-300/100-009-2026

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/369/2025, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa ciudadana denominada "DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL 'PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LAS COLONIAS 'NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, CIUDAD DE LOS DEPORTES Y NOCHEBUENA' EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ DE LA CIUDAD DE MÉXICO', APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL N° 116; CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DEL PARQUE #93, COLONIA NÁPOLES, EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON CODIGO POSTAL 03810; PARA PERMITIR UN USO DE 'E/3/10.66' EQUIPAMIENTO EN 3 NIVELES CONSTRUCTIVOS, UN ÁREA LIBRE DE 22.94 M2 EQUIVALENTE AL 10.66% DEL TERRENO, LO QUE IMPLICA UTILIZAR EL 89.34% DE LA SUPERFICIE DE TERRENO PARA DESPLANTAR EL PROYECTO PROPUESTO EN UNA SUPERFICIE DE 192.35 M2; ESTO PERMITIRÁ DESARROLLAR UN PROYECTO INTEGRAL EN UN TOTAL DE 506.08 M2 DE CUS 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. La iniciativa tiene como objetivos:

"(...) El edificio ubicado en Av. del Parque N° 93, es una propuesta de diseño sobrio y elegante, que considera la creación de espacios tales como: Cuarto de mantenimiento, Bodega, Circulación, Planoteca, Aula Magna, en donde el planteamiento arquitectónico se realiza en una Superficie total: 192.17 m2, correspondiente a la Planta Sótano; el siguiente

¹ Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, pág. 12.





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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

nivel está conformado por el Jardín auditorio, Acceso auditorio, Lobby & Galería, Vitrina expositiva, Escalera, Patio de Acceso, en una superficie total de 113.15 m², correspondiente a la propuesta de la Planta Baja; por su parte el siguiente nivel plantea una distribución integrada por el Jardín oficinas, Dirección, Sala de juntas, Zona de consulta, Escaleras, Doble altura galería, Jardín galería, Vitrina expositiva, lo considera una superficie total de 186.03 m², para la Planta 2 y finalmente en la Planta Nivel, está integrada por el Jardín sala de juntas, Sala de juntas, Vestíbulo, Oficina, Jardín oficina en una superficie total: 14.73 m². (...)”²(Sic)

“(…) 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;** siempre y cuando, corresponda a acciones y/o proyectos sin fines de lucro y con causa de utilidad pública, que con su trabajo busca el mejoramiento de la calidad de vida de la población; **podrán optar por la modernización de sus edificaciones, realizar ajustes parciales y/o totales e incluso seleccionar cualquier Uso del Suelo Permitido, correspondiente a la clasificación E (Equipamiento), podrán modificar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), sujetándose a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.** 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/3/10.66” Equipamiento en 3 niveles constructivos, un área libre de 22.94 m² equivalente al 10.66% del terreno, lo que implica utilizar el 89.34% de la superficie de terreno para desplantar el proyecto propuesto en una superficie de 192.35 m²;** esto permitirá desarrollar un proyecto integral en un total de 506.08 m² de CUS para para integrar el CENTRO DE FORMACION, INVESTIGACION Y CAPACITACION DE ICA (CENFICA), El cambio de zonificación propuesto representa una reducción en el potencial

²Idem





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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

constructivo de 10.62 m respecto de la zonificación original del predio, permitiendo una superficie máxima de construcción de hasta 506.08 m² para el uso de equipamiento.³(...)"³

*El resaltado es nuestro

2. 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 038_639_16, y le aplica la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 03 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre.

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	038_639_16						
Dirección							
Calle y Número:	DEL PARQUE 93						
Colonia:	NAPOLES						
Código Postal:	03810						
Superficie del Predio:	208 m2	2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado					
"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.							
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 ³)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	3	10	20	0		501	0

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

³ Ibidem, pág. 13.

