ACUSE DE RECIBO

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Ciudad de México a 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0175-2026

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
III LEGISLATURA
22 SEP 2026
Recibió: Juana
Hora: 12:20

DIPUTADO 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/228/2026**, mediante el cual, solicita a esta Procuraduría que, emita opinión con respecto a la iniciativa ciudadana denominada **"CAMBIO DE USO DEL SUELO"**, respecto del predio ubicado en **Av. Constituyentes Número 868, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo, CP. 11950,** bajo las siguientes características:

El Cambio de Uso de Suelo propuesto en este predio es el **HM/19/30 – Habitacional Mixto con una altura de hasta 19 niveles y 35% mínimo de área libre.**

COMPARATIVA ENTRE USO DE SUELO PERMITIDO Y PROPUESTO

Normativa	Programa Parcial de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo	Proyecto Propuesto
Uso de Suelo	**HO/18m/70** Habitacional con Oficinas sin Servicios, 18 m de altura y 70% de área libre.	**HM/19/35** Habitacional Mixto 19 niveles, 35% de área libre.
Dimensión del Predio	**3,276.98 m²**	
Desplante m²	**983.09**	**1,861.05**
Área Libre m²	**2,293.89**	**1,415.93**
Intensidad de construcción m²	**5,898.56**	**35,359.95**

Fuente: *Proyecto CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Cédula Básica del Proyecto. Objetivos del Proyecto. Página: 3*

La iniciativa de estudio, pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

> *"(...) Modificar el uso de suelo permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas (PPDU Lomas Altas), de con fecha del 11 de noviembre de 1992, el cual establece la zonificación **HO/18m/70 – Habitacional con Oficinas sin servicios, altura máxima de 18.0 m, que, de acuerdo a las normas complementarias y las restricciones, se le asigna un 70% de área libre** y cambiarlo por el uso de suelo **HM (Habitacional Mixto)** y aplicar lo permitido en la Norma General de Ordenación No. 10, que permitiría asignar un mayor número de niveles*

de acuerdo a la superficie de terreno, así como una mayor superficie de desplante. En el cuadro. Número 66. De la Tabla de Usos de Suelo, Suelo Urbano, que forma parte inseparable del citado programa parcial el uso de suelo habitacional. Es un uso que se encuentra contemplado como prohibido en la zonificación (I) industria. Asignado al predio. (...)" [1]

(...) El proyecto de Constituyentes 868 busca el reaprovechamiento de un predio ubicado en una zona de poca densidad sobre una avenida de alta demanda. La implementación de medios de transporte alternativos a los convencionales, como el Cablebús y el Tren El insurgente, han mitigado ligeramente la saturación de esta vialidad, sin embargo, las acciones deben ser complementadas con una correcta planeación de la ubicación de los servicios, equipamientos y vivienda (...).[2]

(...) El predio de estudio está ubicado en la Av. Constituyentes.

- *El uso actual de este predio es de estacionamiento.*
- *Cuenta con desniveles poco significativos hacia la colindancia posterior.*
- *De acuerdo al tamaño del predio, solo pueden desarrollarse 4 viviendas.*
- *A este predio le aplican las siguientes restricciones de acuerdo a la superficie. (...)*[3]

DATOS RESUMEN DESCRIPTIVO	
Área del predio	***3,276.98 m2***
Frente(s)	***1 frente; sobre Av. Constituyentes***
Área de desplante	***1,861.05 m2***
Área libre	***1,415.93 m2***
Intensidad de construcción máxima	***35,359.95 m2***
Uso(s)	***Habitacional Mixto***
Número de niveles SNMB	***19 niveles***
Número de niveles BNMB	***Entre 8 y 10 niveles***

[1] *Proyecto CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Cédula Básica del Proyecto. Objetivos del Proyecto. Página: 2*
[2] *Proyecto CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Cédula Básica del Proyecto. Objetivos del Proyecto. Página: 5*
[3] *Proyecto CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Cédula Básica del Proyecto. Objetivos del Proyecto. Página: 2*

(...)".[4]

Al respecto, derivado del análisis de la solicitud propuesta, me permito informarle las siguientes observaciones a la iniciativa de reforma señalada:

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 Programa Parcial De Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real De Las Lomas, Lomas De Reforma, Plan De Barrancas Ratificado En La G.O.D.F. El 30 de septiembre de 2008 perteneciente al Programa Delegacional, se constató que el predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 035_414_06, y le aplica la zonificación **HOSS/18m/70 (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 18 metros de altura, 70% de área libre y una vivienda mínima de 150 m²)**

Información General

Cuenta Catastral	035_414_06
Dirección	
Calle y Número:	AV CONSTITUYENTES AMILCAR VIDAL 868
Colonia:	LOMAS ALTAS
Código Postal:	11100
Superficie del Predio:	3334 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

2009 © ciudadmx, seduvi
Predio Seleccionado

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/Oficinas Sin Servicios Ver Tabla de Uso	0	18	70	150		0	0

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

[4] *Proyecto CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Cédula Básica del Proyecto. Objetivos del Proyecto. Página: 5*

2. Con base en la zonificación identificada, se revisaron las disposiciones específicas previstas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) "Lomas Altas, Real de Las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas" [5], así como la información contenida en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET/"CiudadMX"). De dicha revisión se desprende que los usos de suelo permitidos para el predio comprenden vivienda, embajadas, representaciones oficiales, de gobierno, extranjeras sin atención al público; oficinas privadas y agencias de publicidad; consultorios médicos, talleres mecánicos-dentales, laboratorios de análisis clínicos y radiografías; estacionamientos públicos y privados; jardines y parques.

   Adicionalmente, de acuerdo con las disposiciones aplicables, para el predio se establecen las siguientes superficies y densidad (Cuadro 1):

Cuadro 1.-Superficies permitidas

Aspecto	Superficie
Superficie total del predio	3,276.98 m^2
Área libre	2,293.886 m^2
Superficie de desplante	983.094 m^2
Superficie máxima de construcción	5,898.564 m^2

   Por otra parte, de conformidad con la Norma de Ordenación Particular "Habitacional Unifamiliar" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, el lote tipo será de 1000 m^2 y, para los predios mayores, el número de viviendas será determinado de acuerdo con la superficie del predio. En este sentido, para lotes de 2,501 m^2 a 3,500 m^2 se permiten 3 viviendas, rango en el que se encuentra el predio de mérito, al contar con una superficie de 3,276.98 m^2; por lo tanto, en el predio se permite la construcción de **3 viviendas** únicamente.

   Al respecto, de conformidad con lo asentado en la citada iniciativa ciudadana, se pretende modificar las condiciones de zonificación actualmente aplicables para establecer **HM/19/30 (Habitacional Mixto con una altura de hasta 19 niveles y 35% mínimo de área libre)**, con el objeto de ejercer usos del suelo comercial en 2 niveles y los usos del suelo de vivienda y oficinas en 17 niveles.

[5] *Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre de 1992 y ratificado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008.*

Ciudad de México a 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0175-2026

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS ALTAS, REAL DE LAS LOMAS, LOMAS DE REFORMA, PLAN DE BARRANCAS RATIFICADO EN LA G.O.D.F. EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008

USOS DEL SUELO PERMITIDOS

HABITACION/OFICINAS SIN SERVICIOS

GÉNERO	SUBGÉNERO	USOS PERMITIDOS
Habitacion	Habitacion	Vivienda
Servicios	Administracion	Embajadas
		Representaciones oficiales, de gobierno, extranjeras sin atencion al publico
		Oficinas privadas y agencias de publicidad
	Centros de salud	Consultorios medicos, talleres mecanico-dentales, laboratorios de analisis clinicos y radiografias
	Transporte terrestre	Estacionamientos publicos y privados
	Espacios abiertos	Jardines y parques
NOTA:	Los giros no contemplados en esta tabla, se consideran prohibidos	

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

3. Una vez señalado lo anterior, se hace el comparativo entre los impactos generados por el uso de vivienda actualmente aplicable de conformidad con la zonificación Habitacional (H), la cual permite la construcción de máximo 3 viviendas, esto de conformidad con lo establecido en la Norma de Ordenación Particular "Habitacional Unifamiliar del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, contra los usos del suelo pretendidos; sin embargo, no se especifica el número de viviendas que se pretende construir ni la superficie que se pretende destinar al uso de suelo para oficinas, por lo que se hace el comparativo de los impactos generados para ambos usos considerando la superficie total de los 17 niveles (excluyendo los 2 niveles destinados a comercio) como si en cada caso se destinara exclusivamente a cada uno de esos usos del suelo:

a. Impactos para la zonificación aplicable **HOSS/18m/70 (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 18 metros de altura, 70% de área libre y una vivienda mínima de 150 m²)**, obteniendo lo siguiente:

i. Considerando que la zonificación el predio cuenta con una superficie de **3,276.98 m²** y que la Norma de Ordenación Particular "Habitacional Unifamiliar del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, indica que para predio con superficies entre **2,501 m² a 3,500 m²**, se pueden construir 3 viviendas; a partir de este número de viviendas se tendría un total de 9.9 habitantes ≈ 10 habitantes, los cuales se obtuvieron de multiplicar el número de viviendas calculadas para la zonificación, por 3.3 ocupantes por cada vivienda, conforme a los resultados obtenidos para la Ciudad de México del Censo General de Población y Vivienda (CGPyV) 2020, de INEGI.

Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2023) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico).

1. Generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab = 10 X 1.071 = **10.71 kg/día/hab.**

2. Consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab = 10 X 150 = **1500 l/día/hab.**

Por lo que, para el uso de vivienda, de conformidad con la zonificación HOSS/18m/70 aplicable, se generarían diariamente por los 10 habitantes estimados: 10.71 kg de residuos sólidos y se consumirían 1,500 litros de agua.

b. Impactos para la zonificación propuesta **HM/19/30 (Habitacional Mixto con una altura de hasta 19 niveles y 35% mínimo de área libre)**, obteniendo lo siguiente:

i. **VIVIENDA**: Considerando que en la iniciativa de decreto **no se específica el número de viviendas que pretenden desarrollarse en el proyecto,** pero se establece que serán desarrolladas en 17 niveles, se realiza el cálculo de los impactos con el supuesto de que los 17 niveles sean exclusivamente de vivienda y toda vez que la Norma de Ordenación Particular "Restricciones sobre Constituyentes" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, establece que la vivienda mínima será de 150.00 m^2 de superficie; para el cálculo de las viviendas se divide la superficie de construcción de los 17 niveles destinados a este uso (31,637.85 m^2) entre 150 m^2, obteniendo un resultado de 210.919, el cual se redondea al número inmediato inferior para cumplir con la superficie de construcción, dado que el programa no establece criterios respecto a los decimales, por lo que el resultado es de **210 viviendas**. Por lo tanto, para las **210 viviendas se tendría un total de 693 habitantes**, los cuales se obtuvieron de multiplicar el número de viviendas calculadas para la zonificación, por 3.3 ocupantes por cada vivienda, conforme al CGPyV 2020, de INEGI.

Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2023) y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico).

1. Generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab = 693 X 1.071 = **742.20 kg/día/hab.**

2. Consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab = 693 X 150 = **103,950 l/día/hab.**

Por lo que, para el uso de vivienda, de conformidad con la zonificación pretendida HM/19/30, se generarían diariamente por los 693 habitantes estimados: 742.20 kg de residuos sólidos y se consumirían 103,950 litros de agua.

ii. **OFICINAS**: Considerando que en la iniciativa de decreto no se especifica la superficie en la que se pretende ejercer el uso de suelo para oficinas, pero se establece que se ejercerá en 17 niveles, se realiza el cálculo de los impactos con el supuesto de que los 17 niveles sean exclusivamente de oficinas; es decir, en una superficie de 31,637.85 m^2, se estima 1,861.05 m^2 por nivel. Por lo tanto, se calcula el número de empleados por metro cuadrado por nivel, de conformidad con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el cual, de acuerdo con la superficie de cada nivel, se requiere de un área mínima por empleado de 6.00 m^2.

1. Número de empleados por nivel = Superficie del proyecto por nivel (1,861.05 m^2) / área mínima en m^2 (6 m^2/empleado) = **310 empleados.**

   Posteriormente, se suma el número de empleados por cada nivel; es decir, se suma el número de empleados de los 17 niveles, obteniendo un total de **5,270 empleados.**

Con el número de empleados se calculó la generación de residuos sólidos = (No. total de empleados X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2023) y consumo de agua = No. Hab. X 50 l/día/hab. (Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).

1. Generación de residuos sólidos = (No. total de empleados X 1.071 kg/día/empleado = 5,270 X 1.071 = **5,644.17 kg/día/empleado**

2. Consumo de agua = No. total de empleados X 50 l/día/empleado = 5,270 X 50 = **263,500 l/día/empleado**

Por lo que, para el uso de oficinas, de conformidad con la zonificación pretendida **HM/19/30**, se generarían diariamente por los 5,270 empleados estimados: **5,644.17 kg de residuos sólidos y se consumirían 263,500 litros de agua.**

Considerando lo anterior, se tiene el siguiente cuadro comparativo:

Uso de suelo destinado	Aforo total	Residuos generados total (kg x día)	Consumo de agua total (l x día)
Habitacional (3 viviendas)	10 habitantes	10.71	1500
Habitacional (210 viviendas)	693 habitantes	742.20	103,950
Oficinas	5,270 empleados	**5,644.17**	**263,500**

La modificación pretendida también debe analizarse a partir de la capacidad de las redes de agua potable, drenaje y saneamiento. El incremento de aproximadamente **seis veces en la**

intensidad de construcción necesariamente implica una mayor demanda potencial de servicios urbanos.

Superficie máxima de construcción actualmente es de **5,898.56 m²**	Superficie máxima de construcción de la iniciativa es de **35,359.95 m²**
5,898.56 x 6 veces = 35,391.36 m2	

En consecuencia, la acreditación de factibilidad hidráulica no debe limitarse a una referencia genérica, sino que debe demostrar que existe capacidad efectiva de las redes para atender las nuevas demandas y que el incremento de superficie construida no generará presiones adicionales sobre la infraestructura existente. La propia documentación incorpora disposiciones relativas a la factibilidad hidráulica y reconoce la necesidad de considerar la disponibilidad de agua y la infraestructura existente. En este contexto, resulta insuficiente sustentar la procedencia del cambio de uso de suelo únicamente en la ubicación estratégica del inmueble. La sustentabilidad urbana exige demostrar que el territorio cuenta con capacidad real de soporte.

4. Ahora bien, en la iniciativa ciudadana se indica que en los dos primeros niveles del proyecto se pretende desarrollar usos del suelo para comercio; sin embargo, no se señalan los usos del suelo específicos que se pretenden ejercer en dichos niveles, por lo que no fue posible estimar los impactos específicos que se generarían en los mismos.

5. Del análisis de la iniciativa ciudadana y de la documentación que la acompaña, se advierte que la pretensión del promovente se sustenta esencialmente en la aplicación de la **Norma General de Ordenamiento Número 10 "Alturas máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales"** al predio de estudio:

> *"(...) Modificar el uso de suelo permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas (PPDU Lomas Altas), de con fecha del 11 de noviembre de 1992, el cual establece la zonificación HO/18m/70 – Habitacional con Oficinas sin servicios, altura máxima de 18.0 m, que, de acuerdo a las normas complementarias y las restricciones, se le asigna un 70% de área libre y cambiarlo por el uso de suelo HM (Habitacional Mixto)* ***y aplicar lo permitido en la Norma General de Ordenación No. 10, que permitiría asignar un mayor número de niveles de acuerdo a la superficie de terreno, así como una mayor superficie de desplante.*** *(...)*
>
> *(...)* ***En anteproyecto se basa en el supuesto de poder aplicar la Norma General de Ordenamiento Número 10 Alturas máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales al predio de estudio:***
>
> *Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente. Todos los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas*

Complementarias. Para predios con superficies a partir de 1,000 m2, y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro: (...)":[6]

Superficie del predio m2	*No. De niveles Máximos*	*Restricciones Mínimas Laterales (m)*	*Área Libre %*
1,000 – 1,500	*11*	*3.0*	*30*
1,501 – 2,000	*13*	*3.0*	*30*
2,001 – 2,500	*15*	*3.0*	*30*
2,501 – 3,000	*17*	*3.5*	*35*
3,001 – 4,000	***19***	***3.5***	***35***
4,000 – en adelante	*22*	*3.5*	*35*

Fuente: *Proyecto CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Cédula Básica del Proyecto. Objetivos del Proyecto. Página: 19*

6. Esta circunstancia resulta particularmente relevante, toda vez que la **Norma General de Ordenación Número 10, relativa a las Alturas Máximas en Vialidades,** establece parámetros de altura en función de la superficie del predio y de determinadas restricciones. **En ese sentido, la propia iniciativa reconoce que la Norma 10 no resulta aplicable directamente al predio objeto de análisis**, por lo que sus parámetros no pueden invocarse, por sí mismos, como fundamento para sustentar el incremento de altura y de superficie de construcción que se pretende.

> *"(...) **Sin embargo, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo no permite la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 10 Alturas máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales,** lo cual, limita el desarrollo y potencial en vialidades primarias que conectan las Alcaldías que forma parte de la llamada "Ciudad Central" (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), siendo Miguel Hidalgo, la que alberga mayor índice de servicios, equipamientos y zonas comerciales de carácter nacional e internacional. (...)"*[7]

Lo anterior cobra especial relevancia si se considera que la propuesta plantea una edificación de 19 niveles, una superficie de construcción de 35,359.95 m² y una altura aproximada de 70.30 metros, frente a la altura máxima de 18 metros actualmente prevista para el predio.[8] Por tanto, el hecho de que las características físicas del inmueble pudieran coincidir con alguno de los supuestos previstos en la Norma 10 no resulta suficiente para aplicar los parámetros al caso concreto. Para ello, sería necesario acreditar, en primer término, cuál es el fundamento jurídico que

---

[6] *Proyecto CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Cédula Básica del Proyecto. Objetivos del Proyecto. Página: 19*

[7] *Proyecto: CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Levantamiento Forestal. Características. Pág.6*

[8] *Proyecto: CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Levantamiento Forestal. Características. Pág.20*

permitiría incorporar dichos parámetros al régimen normativo específico del predio, y, en segundo término, que la modificación propuesta resulta compatible con el modelo territorial y las disposiciones de ordenamiento urbano aplicables a la zona.

7. Otro elemento de especial relevancia es la reducción del área libre. El régimen vigente contempla 70% de área libre, mientras que la propuesta plantea aproximadamente **43.21% de área libre conforme al desarrollo presentado, con un desplante de 56.79%.** [9]La reducción de aproximadamente 878 m² de superficie libre debe analizarse no solamente desde una perspectiva arquitectónica, sino también desde sus posibles efectos ambientales, particularmente respecto de la infiltración pluvial, escurrimientos superficiales, regulación micro climática y conservación de vegetación.

   La propia documentación reconoce la presencia de arbolado en el predio y contempla disposiciones relacionadas con su conservación:

   > *"(...) Al interior del predio se cuenta con 19 individuos arbóreos, distribuidos en su mayoría en las colindancias norte, sur y oriente, los demás se encuentran al centro por todo lo extenso del terreno. Los individuos arbóreos ubicados al centro del terreno se reubicarán o se integrarán al proyecto. (...)"* [10]

   Sin embargo, la existencia de un estudio forestal o la identificación general del arbolado no permite, por sí misma, concluir que los efectos ambientales de la disminución del área libre se encuentren debidamente mitigados. En consecuencia, **debe acreditarse de manera individualizada el número, ubicación, condición y destino del arbolado existente, así como las medidas de conservación, trasplante o restitución que correspondan y, particularmente, la manera en que el proyecto garantizará la función ambiental del área libre remanente.**

8. La iniciativa sostiene que la modificación permitiría reciclar un predio subutilizado, diversificar los usos del suelo, generar vivienda y servicios y disminuir desplazamientos hacia otras zonas. No obstante, tales argumentos constituyen, en principio, objetivos o beneficios potenciales, pero no acreditan por sí mismos que la modificación propuesta produzca un beneficio público suficiente para compensar las cargas urbanas y ambientales que generaría. Para sustentar dicha conclusión sería necesario contar, entre otros elementos, con información objetiva sobre:

   a. Número y características de las viviendas que se construirían;
   b. Demanda real de vivienda en la zona;
   c. Población residente y población flotante adicional;
   d. Generación estimada de viajes;
   e. Capacidad actual y proyectada de las vialidades;

[9] *Proyecto: CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Levantamiento Forestal. Características. Pág.21*

[10] *Proyecto: CONSTITUYENTES 868 Clave: dua 24008 CAMBIO DE USO DE SUELO Fecha: 260515 Referencias: Sin referencias Concepto: Levantamiento Forestal. Características. Pág. 107.*

f. Demanda adicional de agua potable y drenaje;
g. Generación de residuos;
h. Capacidad de los servicios urbanos;
i. Superficie permeable efectiva;
j. Afectaciones al arbolado y medidas de restitución; y
k. Impactos acumulativos derivados de futuros proyectos de características semejantes en el mismo corredor.

9. Al respecto, resulta de suma importancia señalar que, en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se establecen los requisitos que deben de cumplir las iniciativas de modificación de los Programas de Desarrollo Urbano, que para el caso particular es necesario citar la fracción XII, que a la letra señala:

> "(...) ***Artículo 35.*** *Las iniciativas de decreto en materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:*
> (...)
> *XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la* ***credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto****.* (...)"
>
> **Énfasis añadido.**

En este sentido, se considera que la iniciativa de modificación que nos ocupa **no cumple con los requisitos establecidos en el texto normativo citado**, toda vez que, de la documentación presentada, el anexo correspondiente a la credencial para votar (INE) de la persona promovente se encuentra en blanco, **por lo que no es posible acreditar la identidad y los datos de la persona promovente mediante dicho documento**.

En consecuencia, además de que **no se acredita la presentación de una identificación oficial vigente que permita verificar plenamente los datos de la persona promovente**, tampoco se acredita que ésta tenga su domicilio dentro del ámbito territorial comprendido en el polígono materia de la iniciativa. Por lo anterior, **no se actualizan los supuestos previstos en el texto normativo citado**, circunstancia que deberá ser considerada para efectos de determinar la procedencia de la iniciativa de modificación planteada.

Lo anterior cobra relevancia debido a que el artículo 42 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, prevé 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, o las que, **habiéndose presentado con dicha certificación, el domicilio se ubique fuera del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto**; (...)"*

Énfasis añadido.

En razón de lo anterior, **se deberá valorar, por parte de las instancias competentes, el DESECHAMIENTO de plano de la iniciativa** que nos ocupa, conforme a lo previsto en los artículos 35 fracción XII y 42 Ter, fracción I, inciso k) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

10. Asimismo, es necesario señalar que Los Programas de Desarrollo Urbano constituyen instrumentos de orden público e interés social que orientan el aprovechamiento del territorio y establecen las reglas para el desarrollo urbano. En consecuencia, cualquier modificación a dichos instrumentos debe responder a razones objetivas de interés público y sustentarse en elementos técnicos que acrediten que las condiciones urbanas, ambientales, territoriales o de infraestructura justifican alterar la regulación vigente.

En ese sentido, el análisis de la iniciativa no debe limitarse a verificar si es jurídicamente posible modificar la zonificación de un inmueble determinado, sino a determinar si existe una justificación suficiente para modificar el instrumento de planeación territorial del que forma parte.

Del estudio de la iniciativa se advierte que ésta centra su argumentación en la necesidad de desarrollar uso HABITACIONAL MIXTO UN EDIFICIO DE 19 NIVELES, DONDE LA PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL COMERCIO Y SERVICIOS; DEL NIVEL 2 AL 19, USO HABITACIONAL MIXTO. BAJO NIVEL MEDIO DE BANQUETA (BNMB) ÁREA DE ESTACIONAMIENTO ENTRE 8 Y 10 NIVELES; sin embargo, **no desarrolla un análisis integral que justifique la modificación del Programa Parcial desde la perspectiva de la planeación urbana, ni acredita que hayan variado las condiciones que dieron origen a la zonificación habitacional con oficinas actualmente vigente.**

En conclusión, en atención a lo anteriormente expuesto, desde una perspectiva de ordenamiento territorial, protección ambiental y adecuada planeación urbana, se considera que la iniciativa de modificación **de uso de suelo para el inmueble ubicado en Avenida Constituyentes Número 868, NO CUMPLE con elementos técnicos y jurídicos suficientes para acreditar la viabilidad de la modificación pretendida.**

Lo anterior, debido principalmente a que:

I. A pesar de no estar en posibilidades de estimar los impactos generados por el uso de suelo comercial pretendido en los dos primeros niveles; con los impactos estimados respecto de la generación de residuos sólidos y consumo de agua para los 17 niveles restantes de la zonificación pretendida **HM/19/30**, se advierte que en el caso del uso de suelo para **vivienda**, los impactos generados por la **zonificación pretendida son 69 VECES MÁS ALTOS** respecto de los generados por

Ciudad de México a 21 de septiembre de 2026
PAOT-05-300/100-0175-2026

la zonificación aplicable y en el caso del uso de suelo para **oficinas,** el impacto generado por la generación de residuos sólidos para la **zonificación pretendida es 527 VECES MAYOR** al generado por la zonificación aplicable y el generado por el **consumo de agua para la zonificación pretendida es 175 VECES MAYOR AL CONSUMO** generado por la zonificación aplicable.

II. La propuesta incrementa de manera sustancial la intensidad de aprovechamiento del suelo, pasando de **5,898.56 m² a 35,359.95 m² de construcción.**
III. Reduce significativamente el área libre del predio, con la consecuente necesidad de acreditar sus efectos sobre infiltración, escurrimientos, vegetación y servicios ambientales.
IV. Pretende justificar el incremento constructivo con parámetros derivados de la **Norma General de Ordenación número 10,** aun cuando la propia documentación reconoce que dicha zonificación por norma de vialidad no aplica al predio.
V. No se acredita de manera suficiente que la infraestructura hidráulica y de servicios urbanos tenga capacidad para atender el incremento de demanda derivado del proyecto.
VI. Se hace constar de que **NO EXISTE UNA ACREDITACIÓN LEGAL del promovente, siendo esta, una causal de DESECHAMIENTO** de plano de la iniciativa, tal como lo establece el artículo 42 Ter fracción I, inciso k) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México).

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 los artículos 1, 2, 5 fracción XXV, 6 fracción II, 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, 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.

ATENTAMENTE

BIOL. MÓNICA VIÉTNICA ALEGRE GONZÁLEZ
PROCURADORA

SAPR/JARC/JSR/MFH