



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-065-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN  
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 CDDMX/III/CDIU/00202/2024, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada: **"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL EL DÍA 10 DE MAYO DE 2011 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN AV. CENTENARIO, NO. 2700-B, COLONIA TARANGO, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01580, CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO HABITACIONAL MIXTO, COMERCIO, SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN GENERAL, SERVICIOS RECREATIVOS, 6 NIVELES MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, 30% DE ÁREA LIBRE Y DENSIDAD Z (NÚMERO DE VIVIENDAS RESULTADO DE DIVIDIR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ENTRE LA SUPERFICIE POR CADA VIVIENDA) PARA PERMITIR 441 VIVIENDAS DENTRO DE UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 44,900.91 M<sup>2</sup>, EN UNA ZONIFICACIÓN DE HM/6/30/Z".** (Sic)

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

(...)la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (PDDU-AO), publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011 para el predio ubicado en Av. Centenario, No. 2700-B, Colonia Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01580, Ciudad de México para permitir el uso Habitacional Mixto, Comercio, Servicios de alimentos y bebidas en general, Servicios recreativos, 6 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y Densidad Z, para permitir 441 viviendas dentro de una Superficie Máxima de Construcción de 44,900.91 m<sup>2</sup>, en una zonificación de HM/6/30/Z.<sup>1</sup>

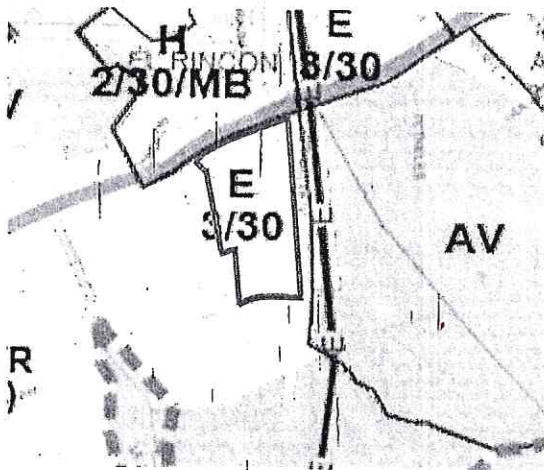
2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón (PDDU-AO), se constató que al predio objeto de análisis se identifica con la Cuenta Catastral 154\_999\_01, con una superficie de 13244 m<sup>2</sup> y le es aplicable la zonificación E/3/30, (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre).

<sup>1</sup> Iniciativa ciudadana, respecto al predio ubicado en Av. Centenario no. 2700-B, Colonia Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, p.6.  
Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5552653780 ext. 11000



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-065-2024

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	154_999_01	<p>2009 © ciudadmx, seccvivi 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>	
Dirección			
Calle y Número:	CENTENARIO 2700-B		
Colonia:	TARANGO		
Código Postal:	01580		
Superficie del Predio:	13244 m <sup>2</sup>		
<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>			



Predio seleccionado: Av. Centenario No. 2700-B, Colonia Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01580.

Zonificación	Uso del Suelo 11	Niveles	Alturas	Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Equipamiento Público y Privado Ver Tabla de Uso		3	30	0			27814	0

Normas por Ordenación:	
<b>Generales</b>	
Inf de la Norma	1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Inf de la Norma	2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano
Inf de la Norma	3. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
Inf de la Norma	4. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
Inf de la Norma	5. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
Inf de la Norma	6. Subdivisión de predios
Inf de la Norma	7. Vía pública y estacionamientos subterráneos
Inf de la Norma	8. Ampliación de construcciones existentes
Inf de la Norma	9. Estudio de Impacto Urbano
Inf de la Norma	10. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales
Inf de la Norma	11. Zonas y Usos de Riesgo
<b>Particulares</b>	
Inf de la Norma	Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
Inf de la Norma	Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
Inf de la Norma	Norma Técnica para Zonas de Riesgo

3. La iniciativa pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...)

*La zonificación propuesta pretende ofrecer al poniente de la Alcaldía Álvaro Obregón de un desarrollo de usos mixtos, el cual se ajusta a la tendencia de densificación de la Ciudad de México. Este tipo de proyectos presentan una respuesta ante el crecimiento horizontal de la mancha urbana de la Zona Metropolitana del Valle de México (...) Por lo tanto, es imperativo promover proyectos como el caso del Edificio Tarango, que hagan un uso más eficiente del suelo urbano, aprovechando localizaciones con infraestructura y servicios básicos que tengan la capacidad para atender las necesidades de la población.*

*Además, al solicitar el uso Habitacional Mixto, Comercio, Servicios de alimentos y bebidas en general y Servicios recreativos el proyecto reforzará la oferta de bienes y servicios necesarios para el bienestar de la población, entre los más significativos se encuentran los espacios recreativos y de esparcimiento, pues se pretende que el área libre se aproveche como espacio público para el uso de los habitantes cercanos. De esta forma la población del entorno*

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-065-2024

inmediato contará con mayor accesibilidad a espacios que cumplan con sus necesidades básicas, reduciendo la cantidad y el tiempo de los desplazamientos realizados en la Alcaldía.<sup>2</sup>

Por otro lado, el proyecto Edificio Tarango, al proponer la construcción 441 viviendas atenderá la demanda de vivienda en la Alcaldía, particularmente de adultos jóvenes que buscan residencias en proximidad a centros de trabajo. Un criterio para el óptimo aprovechamiento de la vivienda es su ubicación, en el caso de Edificio Tarango se ubica cerca de importantes corredores urbanos como Av. Paseo de la Reforma y Periférico Sur y de los centros de negocios de Santa Fe y San Ángel, por lo que permitirá que sus habitantes accedan a fuentes de trabajo sin realizar largos desplazamientos a otras demarcaciones de la Ciudad. (...)”<sup>3</sup>

Abonando a lo anterior se tiene, que de conformidad con la memoria descriptiva arquitectónica para la solicitud de cambio de uso de suelo para el edificio de usos mixtos Tarango, apartado 3 Descripción del anteproyecto arquitectónico, numeral 3.1 Descripción de superficie, uso, altura y características generales sobre nivel medio de banquetta y bajo nivel medio de banquetta, se propone lo siguiente.

“(…) edificio de uso mixto con 6 niveles que se desplanta a nivel 0.00m sobre nivel medio de banquetta, con un total de 44,900.91 m<sup>2</sup> S.N.B y 21,910.00 B.N.B., el cual se conforma como sigue: En planta baja hasta tercer nivel contará con uso comercial (cine, food court, amenities y locales comerciales) con un área de 14,749.00 m<sup>2</sup> y 6 niveles destinados a vivienda con un área de 28,214.00 m<sup>2</sup>. La altura máxima de entrepiso es de 4.50 m, de acuerdo con NTC del RCDF para uso distinto al habitacional, dando una altura total sobre nivel medio de banquetta de 25.50m (...)”<sup>4</sup>

Al respecto, derivado del análisis de la solicitud propuesta, al tratarse de un predio con superficie de 14,215.00 m<sup>2</sup> (De conformidad con lo contenido en la propuesta de modificación obtenido del levantamiento topográfico del predio); se le permite lo siguiente:

Aspecto	Superficie
Superficie total del predio	14,215.00 m <sup>2</sup>
Área libre	4,264.5 m <sup>2</sup>
Superficie de desplante	9,950.5 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de construcción	29,851.5 m <sup>2</sup>

Adicionalmente, en el numeral 1.3.2 Contexto, de la memoria descriptiva del proyecto, se describe lo siguiente:

“(…) En el extremo Noreste de Tarango se localiza el predio a desarrollar, en un predio donde actualmente se ubica un centro deportivo cerrado de manera permanente, sobre una vía principal, rodeado de condominios y desarrollos habitacionales de hasta 8 niveles. Sobre Av. Centenario prevalece el comercio de restaurantes, tiendas, servicios, agencias de autos y centros de distribución.

<sup>2</sup> Ibidem

<sup>3</sup> Ídem p. 7.

<sup>4</sup> Memoria Descriptiva Arquitectónica de la Iniciativa ciudadana, respecto al predio ubicado en Av. Centenario no. 2700-B, Colonia Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, p.9.



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-065-2024

*Las áreas verdes cercanas son el Parque Axomiatla y el Parque La Mexicana y las reservas naturales del Parque Ecológico Tarango y el Parque Ecológico Presa Tarango...<sup>5</sup>*

No obstante lo anterior, con la finalidad de contar con mayores elementos respecto del predio objeto de estudio se realizó un recorrido virtual en el sistema Google Maps, identificando que en el predio se localiza actualmente un club integral de salud física y mental, en el que se imparten clases de spinning, pádel, yoga, natación, box, gimnasio mixto, entre otros, denominado "FIT CREW" lo que se corrobora mediante la liga <https://fitcrew.com.mx/tarango/>.

Sin embargo, no se describen ni señalan las superficies del referido uso; es decir, número de asistentes, actividades que se desarrollan, dimensiones, etc. Siguiendo con este razonamiento, se tiene que de conformidad con la normatividad aplicable, no se cuenta con datos sobre los indicadores para la generación de los impactos resultantes del uso de centro deportivo, toda vez que de conformidad con las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, la tabla 2.1, establece que las áreas mínimas estarán definidas por un D.R.O., lo que imposibilita obtener los impactos y entonces, realizar la comparativa entre el uso de centro deportivo y la propuesta presentada.

A pesar de no contar con información para realizar una comparativa, se tiene que el proyecto pretende, entre otras cosas, la construcción de 441 viviendas, que en conjunto representarían los siguientes impactos:

1. En la iniciativa de modificación, se señala la construcción de 441 viviendas.
2. De conformidad con datos del índice de habitantes por vivienda correspondiente a 3.4 (Encuesta Intercensal 2015, INEGI), aplicado al proyecto de análisis resulta en un total de 1499.4 habitantes
3. Considerando el número de habitantes, se calculó la generación de residuos sólidos = No. Habitantes X 1.071 kg/día/hab (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. habitantes X 150 L/día/hab (SACMEX, 2022).
4. **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para las 441 viviendas se obtuvo una generación diaria de 1,605.86 kg de residuos sólidos y un consumo de 224,910 litros de agua.**

<sup>5</sup> *Idem p. 2.*

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-065-2024

Uso Actual			
Datos (Fuente: Memoria Descriptiva)			
Núm. Viviendas		441	
$Núm. habitantes = Núm. viviendas * 3.4 = 441 * 3.4 = 1499.4$			
Habitantes por vivienda (Encuesta Intercensal 2015, INEGI)	3.4	habitantes	1499.4
$Generación de residuos = Núm. habitantes * 1.071 = 1499.4 * 1.071 = 1605.86$			
Generación de residuos (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021)	1.071	kg/día/hab	1605.86
$Consumo de agua = Núm. habitantes * 150 = 1499.4 * 150 = 224910$			
Consumo de agua (SACMEX, 2022)	150	L/día/hab	224910

4. Por otra parte, de la consulta al texto del PDDU-AO, se tiene lo siguiente:

"(...) A pesar de contar con 145 espacios para la práctica del deporte, así como juegos infantiles, **se cuenta con un déficit del 39%**, estos se ubican en colonias, como Liberales de 1857, Barrio Norte, Lomas de Becerra; La Mexicana, Pueblo de Santa Fe, Abraham González, Olivar del Conde, Preconcreto, Pueblo de Santa Lucía, Corpus Christy, Garcimarrero, Balcones de Cehuayo, Tlacuitlapa, La Martinica, Valentín Gómez Farías y Piloto Adolfo López Mateos. Este déficit podrá reducirse, ya que la Delegación cuenta con un gran potencial para desarrollar este tipo de usos, en vista de las áreas de valor natural y zonas de barrancas que se encuentran en ella. En este sentido las zonas de barrancas y algunas zonas cercanas a la Línea de Conservación Ecológica, pueden alojar áreas de esparcimiento, recreación, parques y deportivos compatibles con su función ecológica. Serán prioritarios para la factibilidad de equipamientos deficitarios, los terrenos baldíos o subutilizados que se ubican en centros, subcentros, o corredores urbanos. Para aquellos de nivel básico podrán ser utilizados los que se ubican al interior de las zonas habitacionales, siempre y cuando la zonificación propuesta lo permita (...)"<sup>6</sup>

énfasis añadido

<sup>6</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón p. 47.  
Medellín 202, piso 3, colonia Roma  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 555265 0780 ext. 11000





Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-065-2024

Adicionalmente el cuadro 26 denominado Subsistema de equipamiento urbano, contenido en el apartado equipamiento y servicios, del PDDU-AO, señala que en la alcaldía se cuenta únicamente con 14 centros deportivos.

Por lo que considerando que existe un déficit del 39% y únicamente 14 centros deportivos, conforme a lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, es necesario conservar la zonificación de equipamiento en la zona donde se encuentra el proyecto que se analiza.

5. Adicionalmente, el predio en comento se localiza en la zona circundante a las Áreas de Valor Ambiental (AVAs) con categoría de barranca denominadas, Barranca Atzoyapan (localizada en la colindancia norte) y Barranca Tarango (ubicada en la colindancia suroriente), mismas que se definen como las áreas verdes, cuyo ambiente original ha sido modificado por actividades antropogénicas, razón por la que requiere ser restaurado y preservado para mantener ciertas características biofísicas y escénicas que le permitan contribuir a mantener la calidad ambiental de la ciudad y tienen por objeto prevenir, rescatar, preservar, conservar, proteger y restaurar los elementos naturales que forman parte del ecosistema del Área de Valor Ambiental "Barranca de Tarango", por la importancia de los beneficios ecológicos que los servicios ambientales proporcionan en la construcción de una mejor calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México, tales como el control del ruido, la recarga de mantos acuíferos, la regulación de la temperatura y de la humedad, conservación del paisaje natural, detención de la dispersión de los contaminantes atmosféricos, preservación de la flora y fauna, mediante la disminución de construcciones y alteraciones al entorno urbano que alteren los procesos naturales anteriormente descritos.

El crecimiento urbano podría ocasionar la afectación irreparable de zonas naturales como las AVAs, de los procesos ecológicos que mantienen el equilibrio ecológico regional y pérdida de biodiversidad, por lo que resulta de suma importancia contar con más información del proyecto, a efecto de conocer las medidas que integrará para disminuir su impacto al medio ambiente.

Finalmente, se resalta que la iniciativa, carece de información específica relativa a las superficies asociadas a los usos mixtos que se proponen, para llevar a cabo el análisis de los impactos generados derivado del cambio de uso de suelo, lo que cobra mayor relevancia por encontrarse el predio de interés en una zona alédaña a dos AVAs con categoría de barranca, y al haberse identificado un déficit de espacios para la práctica del deporte en el territorio delegacional, usos permitidos en la zonificación **Equipamiento (E)** vigente.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



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



2024

Felipe Carrillo  
PUERTO

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.  
PAOT-05-300/100-065-2024

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, en términos de los artículos 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 determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
LA PROCURADORA**

**MARIANA BOY TAMBORRELL**

MAEL/JARC/LBE/JACO