



Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-157-2023

A

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/IIIL/CDIU/0504/2023, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la **INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, Y PUBLICADO EL DÍA 10 DE MAYO DE 2011, CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE RINCONADA CENTENARIO NÚMERO 49, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, CP 01430.**

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

[...] que el Uso de Suelo actual del predio ubicado en la calle Rinconada Centenario, número 49. Colonia Rinconada Centenario. Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430, que actualmente es Habitacional 3 Niveles Máximos de Construcción, 40% Mínimo de Área Libre, Densidad Baja (1 vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), para tener un Uso de Suelo Habitacional Mixto, 8 niveles, 40% de área libre y Z = Lo que resulte de la zonificación del presente Programa Delegacional.[...].¹

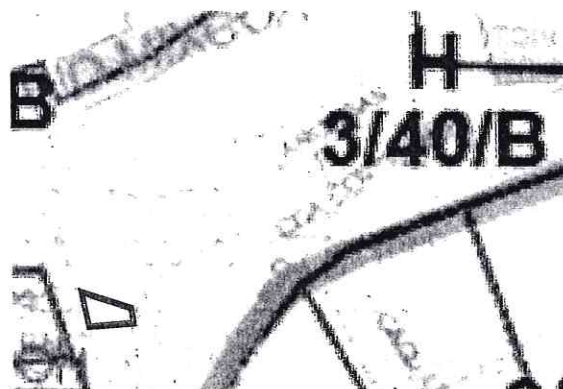
2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, se obtuvo que al predio de mérito con cuenta catastral 154_177_11 le corresponde un **Uso de Suelo H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, un mínimo de área libre de 40%, y densidad baja = una vivienda por cada 100.00 m²).**

¹ *Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, respecto al predio ubicado en la calle Rinconada Centenario número 49, colonia Colinas del Sur, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Pág. 7.*



Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-157-2023

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	154_177_11		
Dirección		Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.	
Calle y Número:	RINCONADA CENTENARIO HZ 86 LT 11		
Colonia:	COLINAS DEL SUR		
Código Postal:	01430		
Superficie del Predio:	420 m2		
<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:	Alturas:	% Área Libre:	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto de Uso	3	-"	40	0	8 (Una vivienda cada 100,0 m2 de terreno)	757	4

Predio seleccionado: calle Rinconada Centenario número 49 Colonia Colinas del Sur, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

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

“(...) se estaría facilitando el desarrollo urbano y dinámica económica, que actualmente se encuentra en proceso de consolidación en la colonia Colinas del Sur, específicamente sobre la calle Rinconada Centenario. Con esto, el predio se estaría integrando al paisaje contiguo inmediato en uso habitacional mixto y actividades compatibles para lograr el aprovechamiento integral del territorio compuesto por la Alcaldía Álvaro Obregón (...)”²

“(...) Debido a la nueva dinámica urbana de la capital, la cual tiene implicaciones directas en la colonia Colinas del Sur, generando así una nueva configuración socio territorial, que, al deber estar en paridad con las necesidades socioeconómicas actuales de aprovechar el suelo urbano y desarrollar ahí, actividades con usos distintos a los previstos por los instrumentos normativos rectores del desarrollo urbano, es necesaria la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente (...)”³

“(...) La Colonia Colinas del Sur se encuentra actualmente en un proceso de redensificación, ya que sobre los lotes que habían permanecido sin construir actualmente se lleva a cabo la

² Iniciativa, pág. 7.

³ Ibidem, pág. 8



Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-157-2023

*edificación de diferentes tipos de viviendas, entre los que se encuentra la vivienda de hasta 8 niveles, modificando el uso de suelo por habitacional mixto. (...)*⁴

"(...) La propuesta de iniciativa ciudadana de decreto para reformar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, parte del análisis de los cambios físicos en la zona donde se ubica el predio, en el cual se consideran los aspectos sociales, demográficos, económicos, ambientales y de ordenamiento espacial ocurridos durante 12 años, periodo transcurrido desde su publicación el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (...)"⁵

*"(...) se detectaron 24 edificaciones construidas cuyas alturas varían entre los cinco a diez niveles. Aunque estas edificaciones se encuentran esparcidas al interior de la colonia Colinas del Sur, las edificaciones de mayor altura se concentran sobre la Av. Santa Lucía, alcanzando hasta 10 niveles (...)"*⁶

No obstante, la propuesta planteada y su justificación son inexactas y contrarias a la Fundamentación y Motivación, Imagen Objetivo, las Estrategias de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón (PDDU-Álvaro Obregón), por los siguientes razonamientos:

En primer lugar, respecto a que han pasado 12 años desde la publicación del Programa a modificar, resulta inexacto pues la Imagen Objetivo del PDDU Álvaro Obregón, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, considera un horizonte de planeación de largo plazo (18 años)⁷, en el que se contemplaron criterios de sustentabilidad, equidad y competitividad y la cual se plantea alcanzar con el desarrollo de una gestión urbana adecuada que permita dirigir el proceso de ocupación urbana mediante una visión integral que atienda las necesidades de infraestructura, vivienda, servicios, desarrollo económico y bienestar social⁸; es decir, la situación del predio y su zona de influencia se encuentran dentro del umbral de planeación contemplado por el PDDU Álvaro Obregón, por lo que un cambio físico de la zona de manera aislada resulta incongruente.

Ahora bien, respecto a que la Colonia Colinas del Sur se encuentra actualmente en un proceso de redensificación, ya que sobre los lotes que habían permanecido sin construir actualmente se lleva a cabo la edificación de diferentes tipos de viviendas, resultan contrarios a la Fundamentación y Motivación, pues si bien se identifica a la Colonia Colinas del Sur como una zona que se encuentra en redensificación, lo cierto es que la misma está identificada con construcciones de hasta 3 niveles para clase media, no para 8 niveles como se señala en la iniciativa, además dicho PDDU Álvaro Obregón identifica la existencia de fraccionamientos planificados en la colonia Colinas del Sur, no obstante

⁴ *Ibidem*, pág. 13

⁵ *Ibidem*, págs. 17

⁶ *Iniciativa*, pág. 81

⁷ *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, (PDDU-Álvaro Obregón)*, pág. 108.

⁸ *Ibidem*, págs. 108, 109 y 110

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-157-2023

también reconoce que esta colonia, así como algunas otras colonias están asentadas sobre barrancas y zonas minadas, lo que la convierte en una zona de riesgos por hundimientos y deslaves⁹.

En este punto, es importante resaltar que el predio objeto de la presente iniciativa **se encuentra colindante al Área de Valor Ambiental** con categoría de barranca, denominada "**Barranca Mixcoac**" decretada el 28 de noviembre de 2012, de ahí que de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en términos de lo establecido en el PDDU-Álvaro Obregón, **al citado predio le aplique la Norma General de Ordenación número "21. Barrancas", la cual establece condiciones específicas que deben observarse respecto de las barrancas y predios aledaños con la finalidad de salvaguardar dichos territorios y los servicios ambientales que ofrecen;** además de que, por encontrarse colindante con un Área de Valor Ambiental, **el proyecto requiere contar con Dictamen de Impacto Ambiental.** No obstante, la iniciativa presentada no señala dicha situación ni mucho menos las medidas a implementar a efecto de cumplir con la citada Norma, puesto que se limita al referir que no aplica para el proyecto.

Adicionalmente, de conformidad con el PDDU Álvaro Obregón y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial presentada con la iniciativa, el predio se ubica en una zona de riesgo en subsuelo por lo que le aplica la Norma de Ordenación Particular "Norma Técnica para Zonas de Riesgo", la cual establece medidas y requisitos adicionales que deberán contar las obras nuevas a efecto de evaluar y mitigar el riesgo en subsuelo. Sin embargo, **dentro de la iniciativa no se menciona la aplicación de dicha norma ni las medidas que se implementarán para su cumplimiento,** únicamente se limita a referir que "(...) *De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial el predio se encuentra en zona de riesgo, sin embargo, no presenta afectaciones (...)*"¹⁰; es decir, no considera la situación que guarda el predio en materia del subsuelo y refiere expresamente sobre la aplicación de Normas Particulares "(...) *No aplica para este caso (...)*"¹¹. aún y cuando el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo anexo a la iniciativa refiere que le aplica dicha Norma.

4. En cuanto a la congruencia del número de niveles pretendidos en el proyecto, argumentando que se detectaron 24 edificaciones construidas cuyas alturas varían entre los 5 a 10 niveles, es importante dejar en claro que tendría que analizarse en todo caso, la situación particular de aquellos predios en los que se ejecutaron proyectos con niveles por encima de los permitidos por la zonificación establecido en el PDDU Álvaro Obregón, pues existen múltiples razones para ello, ya que es probable que muchos se construyeran al amparo de algún documento que lo acredite como permitido, o bien que por la situación física que guardan ciertos predios (que se encuentren en pendiente, por ejemplo) apliquen disposiciones normativas que les permitan, bajo determinadas condiciones, construir niveles adicionales, **sin que ello implique necesariamente que por existir estos inmuebles con mayor altura a la permitida en la zonificación secundaria, deba ocurrir una transformación en las zonas aledañas.**

⁹ *Ibidem*, pág. 29

¹⁰ *Iniciativa*, pág. 122.

¹¹ *Idem*.

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-157-2023

5. Respecto al argumento de aprovechar el suelo urbano y desarrollar actividades con usos distintos a los previstos por los instrumentos normativos, **resulta inexacto pues de la iniciativa se desprende que se pretende obtener una zonificación HM (Habitacional Mixto), sin embargo, de la memoria descriptiva no se desprende que el proyecto destine algún espacio para un uso diverso al habitacional, por lo que no existe una justificación técnica para dicha pretensión, aunado a que en la zona de influencia del proyecto propuesto no se advierte la permisibilidad de una zonificación diversa a la habitacional (más allá de los usos de suelo compatibles con la misma), por lo que autorizar una zonificación que permite usos de suelo de impacto zonal y vecinal resulta incompatible con el uso de suelo habitacional imperante; y en todo caso, de ser necesaria la valoración de permitir mayor diversidad de usos, dicha situación debe analizarse de manera integral, obedeciendo no solo a factores económicos sino además sociales, ambientales y de riesgo imperantes en dicha zona.**
6. Por otra parte, del análisis del proyecto pretendido se desprende que, para la zonificación Habitacional Mixto en una superficie de terreno de 594.37 m², en 8 niveles, en una superficie de desplante de 356.62 m² (60%) con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 2,852.96 m², proporcionando 237.75 m² (40%) de área libre; para efectos del análisis de los impactos se realizó un comparativo de la propuesta de zonificación HM/8/40/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa, (cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) respecto a la zonificación actualmente permitida por el PDDU Álvaro Obregón H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno), para lo cual se consideró lo siguiente:
- De la iniciativa para modificación de la zonificación para el predio ubicado en Calle Rinconada Centenario número 49, Colonia Colinas Del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón, para calcular el número de viviendas factibles, al predio se le permite la construcción de 6 viviendas.¹²
 - Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas.¹³
 - Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2021)¹⁴ y consumo de agua = No. Hab. X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).¹⁵ **Por lo que para el uso de suelo para vivienda plurifamiliar para 6 viviendas se generarían diariamente 21.85 kg de residuos sólidos y se consumirían 3,060 litros de agua.**
 - De la iniciativa para modificación de la zonificación para el predio ubicado en Calle Rinconada Centenario número 49 Colonia Colinas del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón, se contempla la ejecución de 64 viviendas, no obstante, atendiendo a la zonificación pretendida se podrían ejecutar hasta 95 viviendas, por lo que se tomará en cuenta la cantidad de viviendas máximas que se pueden construir de acuerdo con la zonificación pretendida, es decir las 95 viviendas.
 - Por lo anterior, haciendo el cálculo para obtener el número habitantes y con ello calcular la generación de residuos sólidos y el consumo de agua, se desprende que para vivienda

¹² PDDU-Álvaro Obregón.

¹³ Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

¹⁴ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2021, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 2021.

¹⁵ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-157-2023

plurifamiliar (95 viviendas), se generarían diariamente 345.93 kg de residuos sólidos y se consumirían 48,450 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Zonificación	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional Plurifamiliar (6 viviendas permitidas por la zonificación vigente)	20.4 habitantes	21.85 kg	3,060 litros
Habitacional Plurifamiliar (95 viviendas atendiendo a la zonificación pretendida)	323 habitantes	345.93 kg	48,450 litros

7. Adicional a lo anterior, es importante mencionar que esta Procuraduría tiene conocimiento de la existencia de 3 proyectos adicionales sometidos de igual forma al procedimiento de cambio de uso de suelo contemplado en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ubicados en los predios Calle Rinconada Centenario número 47, 45 y 51, los cuales se encuentran colindantes al predio objeto de la presente iniciativa, en los que el mismo solicitante de la presente iniciativa puso a evaluación la pretensión de ejecutar proyectos habitacionales para 45, 46 y 40 viviendas respectivamente similares al de Rinconada Centenario 49 y de los cuales se realizó igualmente un cálculo en el consumo de agua y generación de residuos atendiendo a la zonificación aplicable y zonificación pretendida, de los que se desprende lo siguiente:

Calle Rinconada Centenario número 47, Colonia Colinas del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón:

Zonificación	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional Plurifamiliar (9 viviendas permitidas por la zonificación vigente)	30.6 habitantes	32.77 kg	4,590 litros
Habitacional Plurifamiliar (72 viviendas conforme a la zonificación pretendida)	244.80 habitantes	262.18 kg	36,720 litros

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-157-2023

Calle Rinconada Centenario número 45, Colonia Colinas del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón:

Zonificación	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional Plurifamiliar (11 viviendas permitidas por la zonificación vigente)	37.4 habitantes	40.055 kg	5,610 litros
Habitacional Plurifamiliar (87 viviendas conforme a la zonificación pretendida)	295.8 habitantes	316.80 kg	44,370 litros

Calle Rinconada Centenario número 51, Colonia Colinas del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón:

Zonificación	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Habitacional Plurifamiliar (6 viviendas permitidas por la zonificación vigente)	20.4 habitantes	21.85 kg	3,060 litros
Habitacional Plurifamiliar (45 viviendas conforme a la zonificación pretendida)	153 habitantes	163.86 kg	22,950 litros

De lo anterior se desprende que el proyecto pretendido en Rinconada Centenario número 49 no solo por sí mismo genera un mayor impacto respecto al consumo de agua y generación de residuos en relación con lo actualmente permitido, sino que además de aprobarse las iniciativas de los predios de Rinconada Centenario 45, 47 y 51 se generarían impactos acumulados en dicho rubros; los cuales, además, no son considerados ni evaluados en la iniciativa presentada y mucho menos se proponen medidas de mitigación a los mismos, lo cual denota que se pretende anteponer un interés particular sobre el interés público, al haber adquirido inmuebles colindantes que le permitan llevar a cabo un desarrollo habitacional de gran magnitud (299 viviendas en total), el cual generará impactos

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023.
PAOT-05-300/100-157-2023

acumulados no considerados, evaluados ni mitigados; esto es sin considerar las afectaciones ambientales que pudieran ocasionar por su colindancia con el Área de Valor Ambiental con categoría de barranca, denominada "**Barranca Mixcoac**", ni evaluados de manera integral.

Así pues, se presume la intención del promovente de evitar encontrarse en alguno de los supuestos normativos que implicarían requerir la evaluación del proyecto conjunto de las 4 iniciativas antes señaladas, para la **obtención del dictamen de impacto urbano y autorización en materia de impacto ambiental**, por las superficies de construcción del proyecto integral, que al ejecutarse en fases o etapas y para predios aislados, **evadiría dicha obligación, con lo cual se genera una vulneración directa a los derechos humanos de los habitantes de la zona.**

- Por último, es importante destacar que el proyecto pretendido que se analiza en la presente opinión (así como los otros tres proyectos pretendidos mediante diversas iniciativas), no contempla cajones de estacionamiento, lo cual implicaría el estacionamiento vehicular en la calle en la que se ubican los mismos, lo que generaría un impacto vial ya que dicha calle es de acceso restringido (cerrada) y su único acceso, la Avenida Centenario, presenta conflictos viales por tráfico en su Cruce con Avenida Alta Tensión, según el PDDU Álvaro Obregón¹⁶, pues se generaría una carga vehicular adicional en la zona de 296 vehículos (que serían los requeridos conforme a las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal), solamente del proyecto pretendido en el predio ubicado en Calle Rinconada Centenario número 49, Colonia Colinas Del Sur, aunado a que dicho proyecto no contempla medidas de integración y mitigación a ejecutar en la zona circundante, además de los vehículos asociados a los otros tres inmuebles colindantes ubicados en Rinconada Centenario 45, 47 y 51.

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/DE/JA

¹⁶ PDDU-Álvaro Obregón, pág. 58
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000