

INICIATIVA DE DECRETO POR LA 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 PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN AL PREDIO UBICADO EN AV. CENTENARIO, NO. 2700-B, COLONIA TARANGO, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01580, CIUDAD DE MÉXICO.

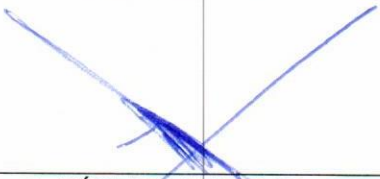
DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Héctor Antonio Troncoso Legorreta, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

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 M2, EN UNA ZONIFICACIÓN DE HM/6/30/Z"

ATENTAMENTE

  
C. HÉCTOR ANTONIO  
TRONCOSO LEGORRETA



COORDINACIÓN DE SERVICIOS  
PARLAMENTARIOS



FOLIO:

00004653

FECHA:

15/01/2024

HORA:

13:48

RECIBÍÓ:

Mary

Se recepción:

todas los instrumentos en copia simple y copia certificada del INE, USB.

DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA

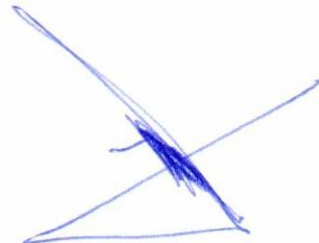
PRESENTE

Yo, C. Héctor Antonio Troncoso Legorreta, señalo como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos el ubicado en Prolongación Centenario, No. 2700, Col. Sanata Lucía Chantepec, C. P. 01620, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

Por este conducto me permito saludarle y presentar ante usted la documentación relacionada con 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 M2, EN UNA ZONIFICACIÓN DE HM/6/30/Z" con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio mencionado en el decreto. Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito anexar los siguientes documentos:

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento No. 102,184
- 1.2 Acta Constitutiva No. 44,473
- 1.3 CUZUS Folio 32917-151TRHE23D
- 1.4 Carta Compromiso
- 1.5 Constancia de Situación Fiscal Fatron S.A. de C.V.
- 1.6 Copia Certificada INE C. Héctor Antonio Troncoso Legorreta



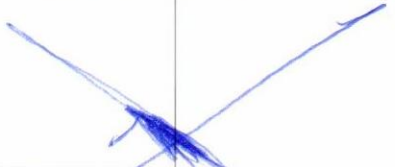
## ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico

2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

Sin más por el momento, agradeciendo de antemano sus atenciones y en espera de su respuesta, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE



C. HÉCTOR ANTONIO  
TRONCOSO LEGORRETA



# INICIATIVA DE DECRETO

Por el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón para cambio de Uso de Suelo

Av. Centenario No. 2700-B, Col. Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01580,  
Ciudad de México.

## Índice

---

I	Denominación del decreto propuesto .....	6
II	Objetivo del decreto propuesto .....	6
III	Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;.....	7
IV	El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos; .	8
V	Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas eferidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo; .....	9
VI	Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable; .....	16
VII	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;	53
VIII	Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya .....	69
IX	Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;	70
X	Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y.....	70
XI	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. ....	70

## Iniciativa de Decreto

Edificio Tarango

INICIATIVA DE DECRETO POR LA 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 PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN RELACIÓN AL PREDIO UBICADO EN AV. CENTENARIO, NO. 2700-B, COLONIA TARANGO, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01580, CIUDAD DE MÉXICO.

**DIPUTADA GABRIELA SALIDO MAGOS  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
II LEGISLATURA**

### **PRESENTE**

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Incisos 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbanos del Distrito Federal, quien suscribe el presente C. Héctor Antonio Troncoso Legorreta, haciendo facultad de mi derecho de iniciar ante el Congreso de la Ciudad de México, presento lo siguiente:

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 M2, EN UNA ZONIFICACIÓN DE HM/6/30/Z"

## Antecedentes

---

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 16, Apartado C. “Regulación del suelo”, Inciso 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, el cual señala que:

*“Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado”*

Así como lo dispuesto en el Inciso 6, el cual menciona que:

*“El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad”*

De acuerdo a lo anterior, y que, al día de la elaboración de la presente Iniciativa no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la iniciativa de decreto que me permito presentar se ha guiado por el procedimiento establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 15 de mayo de 2023.

En este sentido, conforme al Artículo 34 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

*“Las necesidades de reforma, adición, modificación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley”*

Por su parte, el Artículo 34 Bis de dicha ley, establece:

*“El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o modificaciones a los mismos, corresponde:*

- I. Al jefe de Gobierno;*
- II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y*
- III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establece esta Ley”*

En tanto, el Artículo 35 refiere que:

*“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:*

- I. Denominación del Decreto propuesto;*
- II. Objetivo del Decreto propuesto;*
- III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;*
- IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;*
- V. Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y*

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

*sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo:*

*VI. Datos que motivan la iniciativa de los decretos, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;*

*VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;*

*VIII. Razonamientos sobre la congruencia del decreto propuesto, con la Ley General de Asentamientos Humanos, y con el contexto normativo, los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona de la ciudad de que se trate sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, establezca tanto el Programa de jerarquía superior inmediata. Los razonamientos de la congruencia con el contexto normativo deberán incluir a las normas de uso de suelo, porcentaje de área libre niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción:*

*IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:*

*a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa.*

*b) Deberá incluir artículos transitorios, y*

*c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;*

*X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;*

*XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y*

*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 pretende que aplique el texto normativo propuesto”*

En este sentido, la presente Iniciativa se ha diseñado en conformidad con los requisitos y el orden dispuesto en el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Es importante mencionar que, de acuerdo con el Instrumento No. 102,184 el predio objeto de proyecto de Iniciativa de Decreto para cambio de uso de suelo, es propiedad de “Fatron”, S.A., que de acuerdo con la Escritura No. 44,473, el C. Héctor Antonio Troncoso Legarreta es el Administrador de dicha sociedad, el cual tiene facultades de apoderado general.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos 1.1 Instrumento No. 102,184 y 1.2 Acta Constitutiva No. 44,473.

Por último, se hace mención sobre el pleno conocimiento del procedimiento para la revisión, aprobación y/o modificación de la Iniciativa de Decreto que verse sobre el texto de un Programa, esto bajo lo establecido en los Artículos 38, 39, 40, 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



## **I Denominación del decreto propuesto**

---

Iniciativa ciudadana: “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 M2, EN UNA ZONIFICACIÓN DE HM/6/30/Z”.

## **II Objetivo del decreto propuesto**

---

La presente Iniciativa de Decreto tiene por objeto solicitar 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.

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, donde la expansión o aumento de asentamientos humanos irregulares sobre el Suelo de Conservación y Áreas Naturales protegidas genera grandes desequilibrios ecológicos, además de poner en riesgo la seguridad de la población. 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 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.

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

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

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. De igual forma, el proyecto mismo generará aproximadamente 3,840 empleos formales en la zona, incluyendo empleos directos e indirectos creados durante las etapas de construcción y operación, por lo que se podrá beneficiar a diferentes sectores de la población. Por otro lado, la construcción del desarrollo fomenta la recuperación del sector de la construcción en la Ciudad, permitiendo aprovechar la derrama económica que representa.

En conclusión, de aprobarse la presente Iniciativa de Decreto se fomentará no sólo un mejor aprovechamiento del suelo urbano ayudando a reducir la presión sobre el Suelo de Conservación y áreas naturales, sino que también se podrá mejorar el acceso de la población a bienes y servicios en áreas cercanas a su vivienda. De igual forma, como el Edificio Tarango propone la creación de 441 viviendas, responde a la demanda de vivienda en la Alcaldía cerca de fuentes generadoras de empleo, además de que el proyecto mismo permite la creación de 3,840 empleos en la zona. Es decir, el proyecto generará múltiples beneficios en su entorno, apoyando tanto el crecimiento económico de la Alcaldía como el bienestar de sus habitantes.

### **III Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;**

---

De acuerdo con el art. 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los Programas vigentes deben ser revisados por el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México cada seis años para evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones, acciones pertinentes o la expedición de un nuevo Programa. Con respecto al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el cual tiene un horizonte de planeación de 18 años, es decir hasta 2029, han transcurrido casi 13 años desde que entró en vigor. Por consiguiente, es necesario que se realice un nuevo diagnóstico haciendo uso de información actualizada para poder plantear objetivos y estrategias que respondan al comportamiento del medio físico construido de la demarcación. Por ello, la presente Iniciativa de Decreto parte de un análisis, tomando como base lo establecido en el Art. 35 de la Ley, para tener un panorama del estado en el que se encuentra la Alcaldía y demostrar la pertinencia del cambio de uso de suelo solicitado.

En relación con el PDDU-AO, parte del diagnóstico se desprende del II Censo de Población y Vivienda 2005, que identifica que la tendencia de crecimiento de la población ha disminuido debido al impulso de construcción de vivienda, así como a la rehabilitación del Centro Histórico. Sin embargo, el análisis realizado en la Fracción VI indica que la Alcaldía mantiene un aumento de población y que la mayoría se concentra en nuevos fraccionamientos de viviendas unifamiliares del segmento residencial sobre el suelo de conservación, barrancas y Áreas Naturales Protegidas, por lo que se requiere densificar el territorio y evitar que la zona urbana continúe expandiéndose hacia estas áreas.

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

Por otra parte, el mercado de vivienda nueva se ha detenido como resultado de la crisis económica ocasionada por la pandemia y la inflación en los precios de los materiales de construcción, así como por las tasas de interés de las instituciones hipotecarias. En consecuencia, la creación de empleos formales que conlleva el cambio de uso de suelo, representa una oportunidad de acceder a un crédito hipotecario y así mismo reactivar el mercado de vivienda nueva y ampliar la oferta existente dentro de la Alcaldía, particularmente en zonas cercanas a los principales corredores urbanos.

Además, la oferta de vivienda que propone el proyecto se encuentra en función de la tendencia de crecimiento de la población de la Alcaldía, respondiendo tanto a la demanda existente como futura. Aunado a esto, el predio del Edificio Tarango se ubica entre los principales centros de negocios de la Alcaldía, representando una opción para los adultos jóvenes que buscan residir cerca de los centros de trabajo, lo que genera mayor demanda de vivienda del segmento residencial. De igual manera, intenta ser un atractivo para los nómadas digitales que buscan residir en zonas con una amplia oferta de comercio y servicios, por lo que el cambio de uso de suelo solicitado en la presente Iniciativa conllevará un incremento en la derrama económica de la Ciudad de México.

Por último, el cambio de uso de suelo, aumentará la oferta de comercio y servicios en una zona residencial, la cual presenta una complicada accesibilidad con respecto al resto de la Ciudad de México, por lo que la congestión vial y la calidad de vida de los habitantes de la zona podrá mejorar al no tener que realizar largos y complicados desplazamientos a otras zonas de la Ciudad. Adicionalmente, el área libre del proyecto funcionará como espacio público, por lo que fortalecerá el tejido social entre los habitantes y reducirá la incidencia delictiva.

## **IV El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;**

---

La presente Iniciativa propone modificar el PDDU-AO publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, que de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio No. 32917-151TRHE23D del 30 de mayo de 2023 (CUZUS) al predio o inmueble localizado en Av. Centenario, No. 2700-B, Colonia Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01580, Ciudad de México le corresponde una zonificación E/3/30 (Equipamiento Público y Privado, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). Superficie Máxima de Construcción: 27,813.61 m<sup>2</sup>.

Por su parte, el proyecto motivo de la presente iniciativa para cambio de uso de suelo busca modificar lo antes mencionado para permitir 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.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.3 CUZUS Folio 32917-151TRHE23D*

**V Razonamientos sobre la persistencia o variación de los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo, que motivaron la aprobación del Programa o Programas a modificar; y sobre la pertinencia de modificar los Programas referidos, o en su caso, sobre la pertinencia de aprobar uno nuevo;**

---

**V.I Factor económico**

De acuerdo con el PPDU-AO, la Alcaldía se encuentra en un proceso de terciarización. Es decir, hay una sustitución de los usos actuales por comercio y servicio que obedece a la demanda de la población residente y a la presencia de centros negocios importantes como Santa Fe y San Ángel. Ante esto, en la Imagen Objetivo se busca que la población residente cuente con opciones de empleo a través del impulso de actividades económicas del sector servicios. En cuanto a las Estrategias del Desarrollo Urbano, plantea que las condiciones físicas sean óptimas para propiciar la diversificación de usos de suelo e introducir actividades productivas que fomenten la creación de empleos. Ante esto, el proyecto Edificio Tarango, acotándose a las premisas establecidas por el Programa, solicita el cambio de uso de suelo de Equipamiento a Habitacional Mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos donde se crearán 2,200 empleos directos y 840 empleos indirectos durante la etapa de construcción, así como 800 empleos requeridos para el óptimo funcionamiento de los locales comerciales; es decir, con el proyecto se generarán 3,840 empleos formales para la población de la zona.

Mediante la solicitud de los usos de suelo habitacional y comercio, se busca tener un edificio de usos mixtos; al respecto, la nota del periódico El Economista, "*Centros de uso mixto, microciudades del futuro: Morán*" menciona que los conjuntos de uso mixto tienen la función de redensificar el territorio, los cuales, siguiendo la tendencia mundial, se integran de comercio, vivienda, oficinas y entretenimiento. Además, los usos mixtos son una solución a los retos que presentan las ciudades actualmente al evitar los largos desplazamientos de los usuarios de estos espacios, ayudando también a reducir el tránsito vehicular. En el caso de la Ciudad de México, estas edificaciones han tomado relevancia debido a la escasez y encarecimiento del suelo urbano, así como a la ineficacia del transporte público, lo que dificulta los desplazamientos de la población (Trejo, 2018). Ahora, el proyecto Edificio Tarango, al solicitar el cambio de uso de suelo para permitir Habitacional Mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos, podrá incorporarse a la dinámica que intenta descentralizar la oferta de este tipo de espacios y ampliarla hacia el poniente de la ciudad con la finalidad de beneficiar a la población residente a través de la dotación de 564 viviendas, locales comerciales que fomentan la mezcla de usos en una zona habitacional y espacio público.

En relación con el mercado de la vivienda, en el análisis de los datos de la Fracción VI de este apartado, se observó una disminución en la cantidad de créditos otorgados por las diferentes instituciones públicas para adquirir una vivienda, así como una limitada oferta de vivienda nueva al interior de la demarcación. De acuerdo con la nota de el periódico El Financiero, "*Mercado de la vivienda en la CDMX atraviesa su "tormenta perfecta" ante alza de precios*" esto se debe principalmente al incremento en los costos de los materiales de construcción y a las tasas de interés; no obstante, se observa que ambas se han estabilizado (Escobar, 2023). En este

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

sentido, el proyecto Edificio Tarango busca aprovechar el panorama alentador que presenta la Ciudad de México para ofrecer 441 unidades de vivienda nueva del segmento residencial y fomentar su recuperación ante las afectaciones negativas causadas por la pandemia.

En conclusión, el cambio de uso de suelo de Equipamiento a Habitacional Mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos, que solicita el proyecto Edificio Tarango mediante la presente Iniciativa de Decreto, conlleva un beneficio para la población residente, ya que creará 3,840 empleos directos e indirectos durante las etapas de construcción y funcionamiento. De igual forma, aumentará la oferta de espacios de usos mixtos al integrar locales comerciales para unirse a la tendencia mundial y posicionar a la Ciudad de México a la vanguardia en cuanto a proyectos de usos mixtos. Además, de aprobarse el cambio de uso de suelo, el proyecto impulsará la actividad económica con una inversión superior a los 85 millones de pesos en apoyo al sector de la construcción, que durante el año 2023 aportó el 9.6% del Producto Interno Bruto (PIB) de la Ciudad de México (Centro de Estudios Económicos del Secotr de la Construcción, 2023). Por último, activará el mercado de vivienda nueva, aumentando las opciones de residencia dentro de la Alcaldía, el cual no se ha recuperado de la pandemia y de la inflación presentada durante el año 2022.

### V.II Factor Vivienda

El PDDU-AO identifica cambios en los patrones de ocupación de la vivienda, lo cual ha impactado la dinámica habitacional de la Alcaldía. No obstante, dentro de la Imagen Objetivo, no se plantean acciones que pretendan incidir en la dinámica existente. Por su parte, las Estrategias del Desarrollo Urbano buscan promover el desarrollo de vivienda al poniente de la Alcaldía considerando la disponibilidad de agua potable y accesibilidad en esta zona de la demarcación. En este sentido, el proyecto Edificio Tarango pretende ofrecer 441 viviendas siguiendo la estrategia planteada por el Programa y, con la finalidad de no afectar la dotación de los servicios en el entorno inmediato, empleará calentadores de agua solares, un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de las aguas pluviales y una planta de tratamiento de aguas residuales al interior del proyecto.

En cuanto a la vivienda al interior de la Alcaldía, en la Fracción VI, se encontró que, si bien existe una cantidad importante de fraccionamientos residenciales de vivienda unifamiliar en las partes altas de la Alcaldía, la oferta actual de vivienda nueva se concentra en conjuntos de vivienda vertical de tipo residencial y residencial plus, lo cual se debe al cambio en los modelos de ocupación de la vivienda reconocido por el Programa.

En este sentido, la nota del periódico El Economista, *“Panorama de vivienda de la generación millennial: Siete de cada 10 personas buscan un hogar...rentado”* menciona que el 42% de los adultos jóvenes de 27 a 42 años busca vivienda que se encuentre cercana a los centros de trabajo. De acuerdo con la líder Marketplace de VIS Inmuebles en Mercado Libre, Nidia Karla Gutiérrez, la población que está comenzando su etapa laboral, son los que mayor porcentaje de vivienda demandan. (Escobar, 2023). Derivado de esta situación, el proyecto Edificio Tarango, al encontrarse en el corredor urbano de Av. Centenario y entre los dos centros de negocios existentes en la Alcaldía como Santa Fe y San Ángel, representa una opción de residencia para la población adulta joven.



## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

Por otra parte, el periódico Forbes en la nota “*Las zonas con más plusvalía para comprar depar en CDMX*” identifica que la Alcaldía Álvaro Obregón se encuentra entre las demarcaciones que registraron mayor aumento en la plusvalía, ya que se han presentado inversiones inmobiliarias en años anteriores que han aumentado la oferta de servicios, impactando de manera positiva el precio de la vivienda (Sandoval, 2022). De este modo, el proyecto Edificio Tarango, al ofertar vivienda del segmento residencial, ampliar la oferta de comercio existente en la zona y brindar espacio público al interior del proyecto, impulsará un aumento significativo de la plusvalía en la Colonia Tarango y sus alrededores.

En conclusión, el cambio de uso de suelo para permitir el uso Habitacional Mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos en el proyecto Edificio Tarango pretende aprovechar los cambios en los patrones de ocupación de vivienda y continuar con la dinámica de la vivienda en desarrollos verticales para ofrecer 441 viviendas. En cuestión de la dotación de servicios básicos públicos, el impacto que ocasionará será mínimo, ya que el proyecto considera un sistema de captación de agua pluvial y una planta de tratamiento de aguas residuales para reutilizar el agua y usarla en el mantenimiento del propio proyecto, lo que refiere a una conciencia sobre las condiciones y uso de los recursos.

#### V.III Factor ambiental

EL PDDU-AO identifica como principales problemáticas ambientales la pérdida de la cubierta natural ocasionada por el crecimiento urbano, la extracción de minerales del suelo y la tala clandestina. También menciona que el Suelo de Conservación, así como la zona de barrancas se encuentran amenazados por el crecimiento de la mancha urbana y el establecimiento de asentamientos humanos irregulares en zonas naturales, lo cual ocasiona desequilibrio en los ecosistemas. En su Imagen Objetivo, contempla conservar y mejorar las áreas verdes tanto en suelo urbano, como en Suelo de Conservación; así como revertir o contener los procesos de ocupación en el Suelo de Conservación, Áreas Verdes y Áreas de Valor Ambiental. Mientras que las Estrategias plantean revertir la degradación ambiental al interior de la Alcaldía, principalmente en las zonas en las que se encuentran barrancas y de esta manera aumentar la calidad de vida de la población.

En la nota del periódico La Prensa titulada “Álvaro Obregón busca mantener parques y barrancas limpias con ayuda de vecinos”, se habla sobre los trabajos de limpieza en parques y barrancas realizados con ayuda de los vecinos de la demarcación a través del programa de rescate del Parque de Salvatierra y Transmisiones, en la Colonia Olivar de los Padres y la limpieza de la Barranca Texcalatlaco junto con habitantes de la Magdalena Contreras, con la intención de combatir la amenaza que los espacios públicos abandonados representan para los ecosistemas y para la salud pública (Carrasco, 2023). En este sentido, el Edificio Tarango pretende la creación de áreas verdes al ofrecer una superficie de 4,264.50 m<sup>2</sup> de área libre en la planta baja del proyecto, espacio que funcionará como espacio público para el aprovechamiento y disfrute de la población que reside alrededor del inmueble.

En cuanto al análisis de la Fracción VI, se observó que el tipo de denuncias más recurrentes se debe a violaciones a los usos de suelo, por falta de permisos o licencias de construcción, ampliación y modificaciones a las construcciones existentes, por lo que, en este caso el proyecto pretende operar bajo todos los lineamientos establecidos por la normatividad

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

aplicable, así como cumplir con lo dispuesto en Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal al solicitar ante el Congreso de la Ciudad el cambio de uso de suelo para permitir el uso habitacional mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos. Referente a la contaminación auditiva, mediante el análisis realizado en la Fracción VI, es posible señalar que las denuncias más cercanas a la ubicación del proyecto son realizadas por las industrias, situación que se ve reflejada en el PDDU-AO, donde se menciona que las principales fuentes que generan este tipo de contaminación son las industrias y el intenso tráfico vehicular. Al solicitar el cambio de uso de suelo el proyecto Edificio Tarango no representa una afectación, ya que este tipo de denuncias se asocian con otro tipo de actividades diferentes a las que se contemplan. No obstante, el proyecto Edificio Tarango se compromete a operar con estricto apego a la norma NADF-005-AMBT- 2013, la cual establece que de 6:00 a 20:00 horas el ruido no podrá sobrepasar los 63 dB y que de 20:00 a 6:00 horas será de máximo 60 dB.

Continuando con las denuncias registradas por la PAOT, en vista que la tala de árboles y el mantenimiento de los espacios son los principales motivos de queja en materia de áreas verdes, el proyecto no plantea la tala de ningún árbol en su proximidad, evitando la reducción del arbolado, así como los beneficios ambientales y estéticos asociados. Otro de los temas denunciados ante la PAOT por los vecinos de la zona, es el deterioro de las barrancas, que en el caso del proyecto Edificio Tarango, al no encontrarse en una barranca, no sumará al deterioro y contaminación de estos espacios, además de que plantea apegarse a los lineamientos del Programa de Gestión Integral de los Residuos para la Ciudad de México (PGIR 2021-2025) con la intención de contribuir a los objetivos para reducir, recuperar, manejar y aprovechar los residuos generados desde la primera etapa de construcción y hasta su operación. En virtud de lo anterior, es posible afirmar que el proyecto Edificio Tarango no generará afectaciones al medio ambiente al apegarse a las normas pertinentes.

De manera interna, el proyecto contará con instalaciones especiales como: Sistema Alternativo de captación de agua pluvial, el cual, de acuerdo con el portal *Inmobiliare*, ayuda a reducir la demanda de agua al permitir su aprovechamiento para sistemas no esenciales como la limpieza, excusados o para el riego de áreas verdes (Sánchez, 2022). Esto permite contar con un adecuado manejo del recurso, complementando la dotación de agua para asegurar un servicio constante y de mayor eficiencia, que además disminuya la presión sobre la infraestructura de agua potable y alcantarillado. Adicionalmente contará con una planta de tratamiento que ayudará a hacer uso responsable, racional y eficiente del agua; mediante un proceso terciario que a su vez almacene el agua tratada y pueda ser bombeada y reutilizada, cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana NOM-003-ECOL-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público.

#### V.IV Factor social

Dentro del PDDU-AO se establece que a principios del Siglo XXI se presentó una disminución del ritmo de crecimiento de la población dentro de la Alcaldía, como resultado de la expulsión de la población a otras ciudades del interior de la república. Por otra parte, reconoce que los ingresos de una parte importante de los habitantes de la demarcación provienen de la economía informal, principalmente del comercio ambulante.

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

En este sentido, dentro de la Imagen Objetivo se plantea ofrecer oportunidades de inversión que impulsen una mejora en las condiciones del bienestar de los residentes y ofrezcan fuentes de empleo. Por otro lado, la Estrategia del Desarrollo Urbano busca mantener a la población residente y la funcionalidad habitacional al interior de colonias y barrios de la Alcaldía. En lo que respecta al proyecto Edificio Tarango, pretende atraer alrededor de 1,000 residentes a la Alcaldía Álvaro Obregón ya que propone 441 viviendas, con la intención de continuar con la densificación del territorio.

En cuanto al comportamiento de la población, se observó una variación del 2.16% entre los años 2010 y 2020, lo cual significó un aumento de 32,103 habitantes y se espera que para el año 2050 llegué a los 864,204 habitantes con una tasa de crecimiento medio anual (TCMA) del 0.43%. En relación a lo anterior, ONU-Habitat en su publicación *“Superficie de CDMX crece a ritmo tres veces superior al de su población”*, señala que la tasa de crecimiento de la superficie urbana ha crecido a un ritmo tres veces superior al de la población, lo cual indica un patrón de crecimiento expansivo con una baja densidad habitacional. Esto significa un aprovechamiento ineficiente del suelo, ocasionando que la estructura urbana se fragmente, debido a las desigualdades entre el centro de la ciudad y la periferia en cuanto al nivel de ingresos, acceso a servicios y productividad (ONU Habitat México, 2018). Teniendo en consideración lo anterior, el proyecto Edificio Tarango, pretende densificar el territorio al ofrecer 441 viviendas para albergar a más de 1,000 habitantes, además de fomentar la creación de empleos para la población residente, lo cual reducirá los traslados hacia otras zonas de la ciudad.

Con referencia al comercio ambulante, los resultados de la Fracción VI, muestran que el 3.6% de los frentes de manzanas al interior de la Alcaldía cuenta con presencia de comercio ambulante, principalmente ubicado alrededor de los centros de negocios de Santa Fe y San Ángel. Al respecto, la nota del medio Debate, *“La COPARMEX percibe reducción de informalidad en la CDMX”*, se menciona que, de acuerdo a la Confederación Patronal de la República Mexicana, como consecuencia de las inversiones realizadas del sector privado la Ciudad de México es la entidad federativa con mayor número de empleos generados, lo cual ha reducido el trabajo informal pasando del 49.0% en el tercer trimestre del año 2018 al 46.5% al año 2023. Además, dicha institución señala que la creación de empleo se debe principalmente a sectores de la economía como el de la construcción (Debate Digital, 2023), por lo que, para continuar con la creación de empleos formales, el proyecto Edificio Tarango contará con una inversión superior a los 85 millones de pesos y se espera que en la etapa de construcción se generen 2,200 empleos directos, 840 empleos indirectos y 800 empleos directos cuando el proyecto este en funcionamiento.

Como parte de los resultados obtenidos derivados del análisis de la Fracción VI, se encontró que durante el tercer trimestre del año 2023, se han presentado diversos hechos delictivos en el entorno inmediato del proyecto Edificio Tarango. En este sentido el proyecto pretende disminuir la incidencia de delitos en la zona al fomentar actividades durante el día y la noche con los locales comerciales, los cuales proyectan un aforo de 5,200 personas al día, flujo que se fortalecerá con las personas que visiten el área libre del proyecto que funcionará como espacio público, además de los más de 1,000 residentes que se espera habiten al interior del proyecto.

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

A manera de conclusión, la solicitud de cambio de uso de suelo para permitir habitacional mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos, ayudará a densificar el territorio mediante la oferta de 441 viviendas para una población estimada de poco más de 1,000 habitantes. Además, el proyecto pretende incidir en el desarrollo económico de la Alcaldía Álvaro Obregón con la creación de más de 3,840 empleos formales directos e indirectos en la etapa de construcción y en funcionamiento para reducir economía informal. De igual manera ayudará a disminuir la incidencia delictiva en el entorno del proyecto gracias a la observación pasiva de los residentes, de los usuarios de los locales comerciales y del espacio público que se encontrará al interior del proyecto.

#### V.V Infraestructura Urbana

El PDDU-AO reconoce que uno de los principales problemas es la movilidad norte-sur, debido a la topografía y morfología de la demarcación, lo que ha ocasionado que el Anillo Periférico sea una de las pocas vialidades que comunican la Alcaldía con el resto de la Ciudad. Además, al contar con grandes zonas habitacionales en su territorio, genera una gran cantidad de desplazamientos hacia otras partes de la zona metropolitana con mayores servicios y fuentes de empleo que, aunado al creciente número de automóviles que rebasan la capacidad de la infraestructura vial, acentúan los conflictos viales y los tiempos de los viajes realizados.

En la Imagen Objetivo, el Programa aborda la necesidad de fortalecer y mejorar las opciones de movilidad dentro y fuera de la demarcación, así como hacia el resto de la Ciudad además de consolidar la estructura urbana en función de su capacidad y eficiencia para proveer a la población de los recursos, servicio y equipamientos necesarios. Por ende, entre las Estrategias se encuentra el aumentar la accesibilidad y niveles de servicio en la Alcaldía para disminuir tiempos de traslado y niveles de contaminación atmosférica.

En este sentido, la nota del periódico Posta Ciudad de México, titulada *“Entran en operación y reemplazo nuevos autobuses en la alcaldía Álvaro Obregón”*, la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México (SEMOVI) anunció la operación de una nueva empresa de transporte público para beneficio de los habitantes de Álvaro Obregón; debido a malas prácticas y diversos reportes ciudadanos ante dicha dependencia (Hernández, 2023), por lo que es importante que se reconozcan los cambios que ha experimentado el transporte público al interior de la Alcaldía en vista de analizar la demanda actual y actuar en atención a las necesidades.

Respecto a los servicios básicos, la dotación de agua potable es complicada por la existencia de asentamientos en sitios poco accesibles debido a la baja presión y la falta de mantenimiento de las válvulas, ocasionando un servicio intermitente con un alto índice de fugas. En cuanto al servicio de drenaje, la proliferación de asentamientos humanos irregulares dificulta la dotación del servicio, lo cual aumenta las descargas de aguas residuales en barrancas y cuerpos de agua. Por otro lado, las insuficiencias en el servicio de electricidad se deben a la irregularidad en la tenencia de la tierra. De acuerdo con la nota del periódico Milenio, titulada *“Se invirtieron 340 MDP en servicios públicos en 18 meses de administración: Lía Limón”* ha existido una atención por parte de la administración pública que permite atender las necesidades básicas de la población.

En cuanto al entorno inmediato del proyecto Edificio Tarango, de acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI, 2020) se puede observar que todas las viviendas cuentan

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

con dotación de agua potable, drenaje y electricidad, por lo que el área no carece de infraestructura para la dotación de estos servicios. Además, al complementar este dato con la Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental (ENCIG), se encontró que la mayoría de los habitantes de 18 años y más que fueron encuestados se encuentran satisfechos con el servicio de electricidad, agua potable y drenaje y alcantarillado, sin embargo, se encuentran insatisfechos con el servicio de parques, jardines, calles y avenidas. Esto indica que no se cuentan con problemas mayores en cuanto a la dotación de los servicios urbanos básicos, aunque su calidad puede mejorar en algunas áreas. En este sentido, el Edificio Tarango pretende sumar a la mejora del entorno ya que de aprobarse la presente Iniciativa de Decreto el proyecto deberá realizar medidas de integración urbana en un radio de 800 m debido a considera una superficie máxima de construcción de 44,900.91 m<sup>2</sup> y el área libre del proyecto funcionará como espacio público para el uso y disfrute de la población residente de la zona.

En conclusión, el proyecto Edificio Tarango se encuentra en una zona de la Alcaldía que cuenta con buenas condiciones para recibir el proyecto que, a pesar de no estar en la zona con mayor índice de conectividad de la demarcación, su ubicación le permite contar con opciones para su adecuada conexión con el resto de la Ciudad. Además, presenta una gran dotación de servicios públicos como agua potable, drenaje y electricidad, y aunque no todos los habitantes se encuentran satisfechos con la calidad de los servicios ofrecidos, la actual administración de la demarcación ha emprendido acciones para su mejoramiento. Es decir, el proyecto permite aprovechar la infraestructura y servicios públicos existentes, además de diversificar la oferta de comercio y servicio de este tipo en la Alcaldía.

#### V.VI Factor de riesgo

El PDDU-AO clasifica para su definición y análisis los riesgos en geológicos, hidrometeorológicos, químicos, sanitarios y socio-organizativos. Para el caso de los de origen geológico reconoce las fallas, el riesgo por inestabilidad en taludes y barrancas; así como las zonas minadas, pues la presencia de cavidades formadas por la explotación y extracción de materiales arenosos de manera desmedida, aunado al crecimiento urbano, condiciona a una alta probabilidad de hundimientos e incluso el colapso repentino del techo de las cavidades. De acuerdo a los datos obtenidos del Atlas de Riesgos de la Ciudad de México que se presentan en la Fracción VI, para el caso del predio objeto de estudio, este se encuentra ubicado en una zona con un peligro medio por inestabilidad de laderas y solo existe una fractura cercana pero que no lo afecta de manera directa, pues se encuentra aproximadamente 200m de distancia.

De los riesgos de origen hidrometeorológico, el PDDU-AO hace referencia a inundaciones, encharcamientos, lluvias torrenciales, trombas, granizadas, temperaturas extremas, tormentas eléctricas e inversiones térmicas, menciona que la intensificación de este tipo de fenómenos se debe a las características topográficas del relieve, pues la saturación de las corrientes naturales de agua genera afectaciones por encontrarse en el sistema de barrancas. Para hacer un análisis de estos eventos se retoman los datos del Registro Único de Estaciones de Emergencia (REUSE) elaborado por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil (SGIRPC) presentados en la Fracción VI. Para el caso del proyecto Edificio Tarango, en la zona solo se han registrado incidentes por motivo de lluvias torrenciales sin afectaciones mayores al predio. De cualquier forma, el proyecto cumplirá con lo dispuesto por el Reglamento



## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

de Construcciones vigente para la Ciudad de México lo que permitirá garantizar la integridad de las instalaciones y tomar acciones preventivas ante cualquier riesgo.

En cuanto a los riesgos químicos y sanitarios, el Programa los asocia a las industrias presentes en la demarcación, las cuales generan este tipo de hechos al verter sus desechos al drenaje, por fugas de sustancias tóxicas o por la disposición de residuos peligrosos en tiraderos clandestinos. De acuerdo con el REUSE, cerca del predio objeto de la presente Iniciativa solo se reportaron fugas de gas e incendios, no se denuncian tiraderos a cielo abierto que pudieran representar un peligro sanitario. En este sentido, toda vez que se apruebe la presente Iniciativa de Decreto, el proyecto Edificio Tarango contará con un Programa Interno de Protección Civil que garantice la seguridad de los residentes y usuarios de incendios, fugas y explosiones debido a las instalaciones que requiere el edificio para llevar a cabo las actividades relacionadas con el uso de comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos. De igual forma, durante su funcionamiento, el proyecto se compromete a cumplir con lo dispuesto en la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal para evitar los problemas a la salud y el ambiente que la generación de los residuos dentro del edificio pudiera generar.

Por último, en el caso de los eventos de origen socio organizativo, el PDDU- AO menciona que las principales aglomeraciones de población se congregan en equipamientos regionales, equipamientos de cobertura local, además de corredores y nodos donde se conglomeran las actividades económicas. De acuerdo al Atlas de Riesgos de la Ciudad de México y los datos en el REUSE, cerca del predio no se registra ningún evento vinculado con este tipo de siniestros. Este tipo de siniestros no representan una amenaza latente para el proyecto, sin embargo, se compromete a tomar las medidas preventivas y contar con un Programa Interno de Protección Civil acreditado por la SGIRPC, para garantizar que las instalaciones sean óptimas al interior y exterior del predio para garantizar la seguridad de quien haga uso del inmueble. Esto en cumplimiento de lo que se estipula en la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 05 de junio de 2019, de acuerdo al Artículo 59. Los Programas Internos se elaborarán de acuerdo con los Términos de Referencia, a las Normas Técnicas y a las Normas Oficiales Mexicanas que se expidan sobre la materia.

## **VI Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;**

---

### VI.I Factor Económico

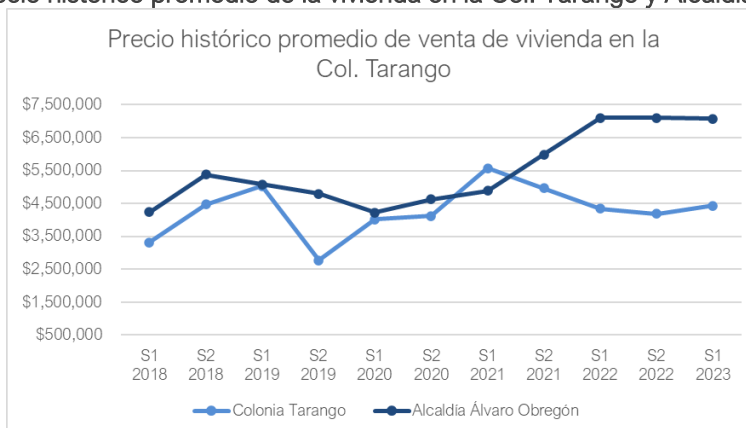
Con base a los datos de los portales inmobiliarios *Propiedades.com* y *Vivanuncios*, para el segundo semestre del año 2021 en la Alcaldía Álvaro Obregón hubo un incremento del 18.41% en el precio de la vivienda, mismo que se ha estabilizado, como se observa en la Gráfica VI-1. Por otra parte, la gráfica indica que la Colonia Tarango ha experimentado una baja en el precio de la vivienda desde el primer semestre del 2021, aunque se observa una ligera recuperación del 5.86% durante el primer semestre del año 2023. Cabe destacar que el precio de la vivienda dentro de la Alcaldía es 37.40% mayor al registrado en la Colonia Tarango, por lo que, al

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

permitir el cambio de uso para ofertar 441 viviendas del segmento residencial, incrementará el valor de la vivienda, aumentando la competitividad de la zona dentro de la demarcación.

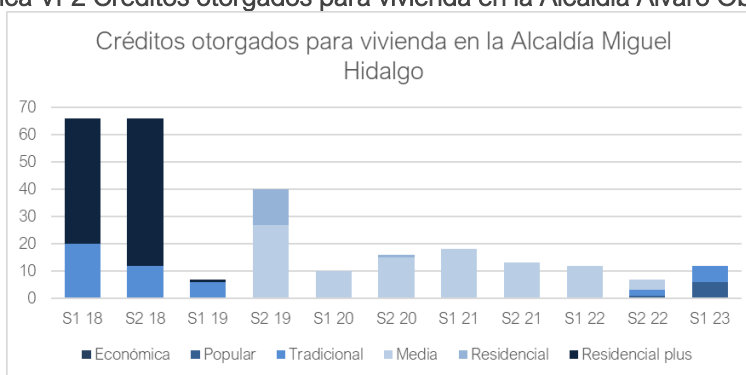
Gráfica VI-1 Precio histórico promedio de la vivienda en la Col. Tarango y Alcaldía Álvaro Obregón



Fuente: Elaboración propia con datos de Vivanuncios, 2021 y Propiedades.com, 2023

Conforme a los datos presentados en la Gráfica VI-2, los créditos otorgados por Instituciones como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Instituto Nacional de Vivienda (INVI) para el financiamiento de la vivienda en la Alcaldía Álvaro Obregón, se observa que previo al comienzo de la pandemia ocasionada por el virus SARS-CoV-2 la mayoría de los créditos otorgados eran destinados para financiar vivienda de los segmentos tradicional y residencial plus. Sin embargo, durante la pandemia los créditos otorgados se destinaron al financiamiento de vivienda media, situación que al cierre del año 2022 y durante el primer semestre de 2023 ha cambiado totalmente, ya que los créditos que se han otorgado durante este periodo han sido para adquirir vivienda del segmento popular y tradicional.

Gráfica VI-2 Créditos otorgados para vivienda en la Alcaldía Álvaro Obregón



Fuente: Elaboración propia con datos del SNIIV, 2023

No obstante, de acuerdo con Claudia Velázquez, Directora de Operaciones de la consultora inmobiliaria Softec, en la nota de la revista Especificar “Tras la pandemia, desarrollo de vivienda en la CDMX sigue afectado” durante el año 2023, la Ciudad de México ha experimentado una reducción significativa en la cantidad de vivienda nueva disponible, lo cual ha disminuido el

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

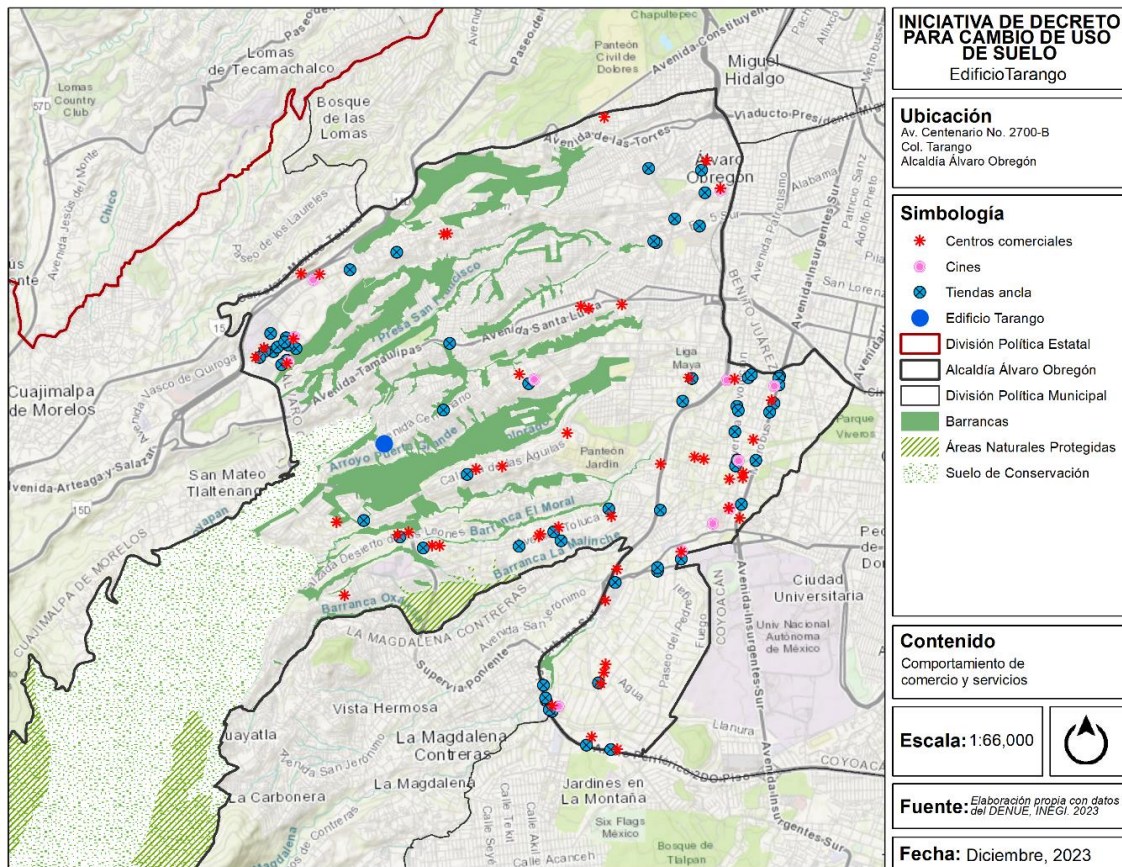
número de opciones de vivienda y por consecuencia las ventas, siendo los segmentos de vivienda residencial y residencial plus los más afectados. Así pues, este fenómeno impacta directamente los créditos que las instituciones otorgan para adquirir vivienda (Revista Especificar, 2023). Sin embargo, se espera que la generación de empleos formales impacte positivamente las ventas, siempre y cuando se impulse la construcción de vivienda nueva; en tal sentido, el proyecto Edificio Tarango incluye en su propuesta de cambio de uso de suelo 441 viviendas, buscando reactivar el mercado de la vivienda al mismo tiempo que genera más de 3,000 empleos formales durante la etapa de construcción.

Adicionalmente, como lo menciona el medio Estrategia Urbana en su nota “¿Departamento nuevo en la CDMX? 5 razones para invertir hoy” se espera que en el proyecto Edificio Tarango habiten jóvenes adultos de entre 27 y 40 años de edad, los cuales son los que mayor demanda de vivienda del segmento residencial generan. Se prevé también que dentro del proyecto lleguen a habitar turistas provenientes de Estados Unidos y Europa, así como nómadas digitales que practican el turismo laboral (Donato, 2023), aprovechando la intensa actividad económica y múltiple oferta turística de la capital.

En cuanto al uso de comercio y servicios que forma parte de la solicitud de cambio de uso de suelo del proyecto Edificio Tarango, en la Imagen VI-1 se observa que los principales centros comerciales, como Centro Comercial San Jerónimo, Portal San Ángel, Patio Santa Fe y Artz Pedregal, cuentan con cines, y tiendas ancla. No obstante, algunos de los centros comerciales no cuentan con tiendas ancla, por lo que la intención del proyecto Edificio Tarango, es concentrar los giros de comercio y servicios en un solo espacio para brindar una amplia oferta comercial en esta zona, ya que existe una gran dispersión de estos giros en el territorio de la Alcaldía.

En cuanto a su ubicación, el proyecto pretende aprovechar su localización sobre la Av. Centenario, considerada como un corredor urbano, para ofrecer una alternativa a la población para satisfacer su necesidad de espacios de recreación, ya que esta zona presenta una complicada accesibilidad a los centros comerciales más importantes de la Alcaldía y del resto de la Ciudad de México.

Imagen VI-1 Centros comerciales y tiendas ancla en la Alcaldía Álvaro Obregón



Elaboración propia con datos del DENUE, INEGI 2023

Para concluir, ya que el proyecto busca albergar 441 viviendas del segmento residencial, la zona incrementará el valor de la vivienda, por lo que competirá con el resto de la Alcaldía y la posicionará a la par de zonas residenciales como las que se encuentran en las Colonias Jardines del Pedregal, Florida, Guadalupe Inn, San Ángel y San Ángel Inn. Así mismo, aumentará la oferta de vivienda nueva al interior de la demarcación para el grupo de adultos jóvenes, así como flujos migratorios internacionales que buscan residir cerca de zonas con oferta comercial y de servicios. Por otro lado, el uso de comercio y de servicios busca atender la necesidad de este tipo de espacios dentro de zonas habitacionales siguiendo el modelo de otros centros comerciales exitosos que se encuentran en la ciudad.

### VI.IIFactor Vivienda

Como lo indican los datos obtenidos de los Censos de Población de Vivienda elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en el periodo comprendido entre 2010 y 2020, la Alcaldía presentó un incremento de 21,332 viviendas, ya que, durante el año 2010, se contabilizaron 214,649 viviendas, mientras que en el año 2020 existían 235,981. En cuanto a la ocupación de la vivienda, en el año 2010 el 92.17% de las viviendas se encontraban habitadas, mientras que para el 2020, se habitaron 5,500 viviendas más, es decir, aumentó el porcentaje de viviendas habitadas a 92.98%, lo que significa un aumento del 0.81%, como se aprecia en la Tabla VI-1.

Tabla VI-1 Comportamiento de la vivienda

Comportamiento de la vivienda			
Concepto	2010	2020	Variación
Total de viviendas	214,649	235,981	21,332
Total de vivienda habitadas	197,836	219,413	21,577
Viviendas particulares habitadas	194,831	200,331	5,500
<b>% de viviendas habitadas</b>	<b>92.17%</b>	<b>92.98%</b>	<b>0.81%</b>

*Elaboración propia con datos del SCINCE 2010 y 2020*

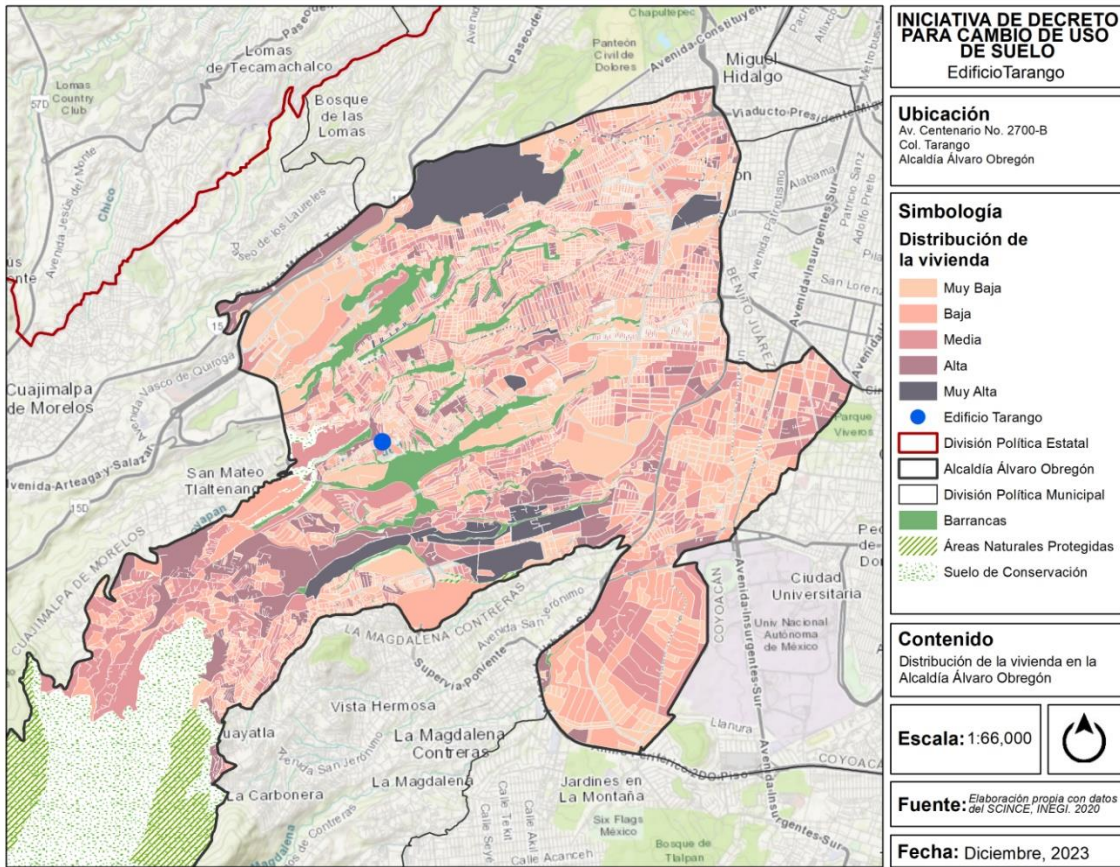
Por otra parte, el comportamiento territorial puede observarse en el mapa de la Imagen VI-2, donde las zonas con mayor concentración de vivienda se encuentran al norte, alrededor de las Industriales Militares de la Secretaría de Defensa Nacional (SEDENA), destacando la presencia de múltiples desarrollos de vivienda plurifamiliar de 5 a 6 niveles y viviendas unifamiliares de autoconstrucción. Asimismo, al nororiente de la demarcación, a un costado del Bioparque Urbano San Antonio, existe otra concentración importante de viviendas debido a la ubicación del Conjunto Condominal Torres San Antonio y la Unidad Habitacional Carola.

De igual manera, al sur de la Alcaldía, en Colonias como Olivar de los Padres, Pueblo Tetelpan y San Agustín del Pueblo Tetelpan, las concentraciones de vivienda muy altas se deben a los desarrollos de vivienda unifamiliar en fraccionamientos residenciales. En cuanto a las manzanas que se encuentran dentro de los centros de negocios reconocidos por el programa como San Ángel y Santa Fe se reconocen concentraciones importantes de vivienda en desarrollos de vivienda tipo conjuntos habitacionales. Al mismo tiempo, la Colonia Jardines del Pedregal, existen manzanas de grandes dimensiones las cuales concentran una cantidad importante de viviendas unifamiliares. Cabe destacar que estas zonas son atractivas para vivir ya que cuentan con oficinas, servicios profesionales y centros comerciales de alcance metropolitano como Garden Santa Fe y Artz Pedregal. En relación al entorno inmediato del proyecto Edificio Tarango, presenta concentraciones entre baja y alta, debido a que predomina la vivienda unifamiliar y al mismo tiempo existen conjuntos habitacionales de entre 4 y 5 niveles altura sobre Av. Centenario.

En este sentido, el cambio de uso de suelo motivo de la presente iniciativa de decreto para pasar de Equipamiento a Habitacional misto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos, propone 441 viviendas en 6 niveles de construcción para poder aumentar la densidad habitacional dentro de la Alcaldía siguiendo los objetivos y estrategias planteadas por el PPDU-AO.



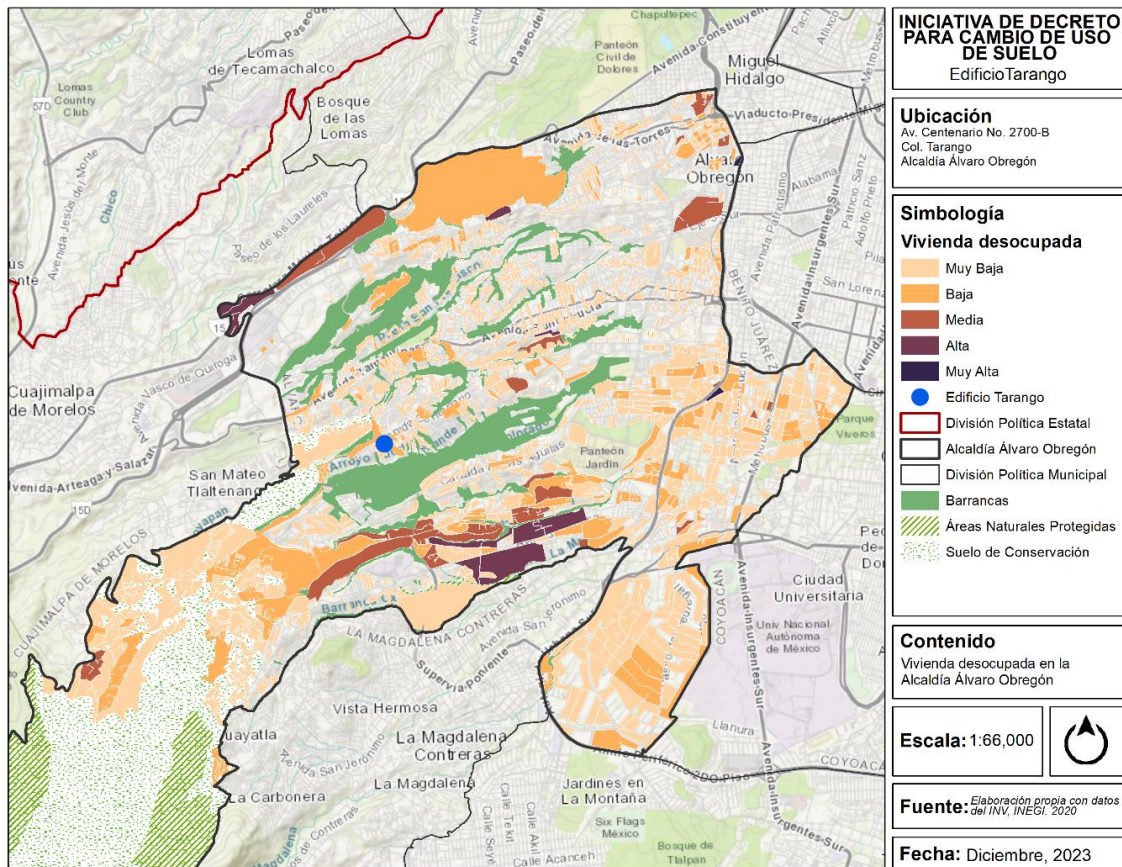
Imagen VI-2 Dinámica de la vivienda



Elaboración propia con datos del SCINCE 2010 y 2020

En relación con las viviendas particulares desocupadas en la Alcaldía, de acuerdo a los datos del Censo de Población y Vivienda de INEGI, únicamente el 4.84% se encuentran en esta condición y como se aprecia en la Imagen VI-3, existen concentraciones principalmente al norte en las Colonias San Gabriel y Paseo de las Lomas. Esto puede deberse en parte a que en las manzanas con concentraciones altas y muy altas existen conjuntos habitacionales de vivienda nueva que no han sido ocupadas. En el caso de las viviendas desocupadas que se encuentran al sur en las Colonias Olivar de los Padres, Pueblo Tetelpan y San Agustín del Pueblo Tetelpan sucede lo mismo al interior de fraccionamientos residenciales de vivienda unifamiliar. Considerando lo anterior, una de las principales causas por la que la vivienda se encuentra desocupada dentro de estas zonas es el *Time on Market*, es decir, el tiempo que tarda una vivienda nueva en venderse que, de acuerdo con el portal inmobiliario *TuHabi* en la nota “¿Cuál es el tiempo promedio de venta de una casa en México?”, se encuentra entre los 4 y 6 meses, pero puede llegar a tardarse hasta 2 años en concretarse una venta (García, 2023).

Imagen VI-3 Distribución de la vivienda desocupada

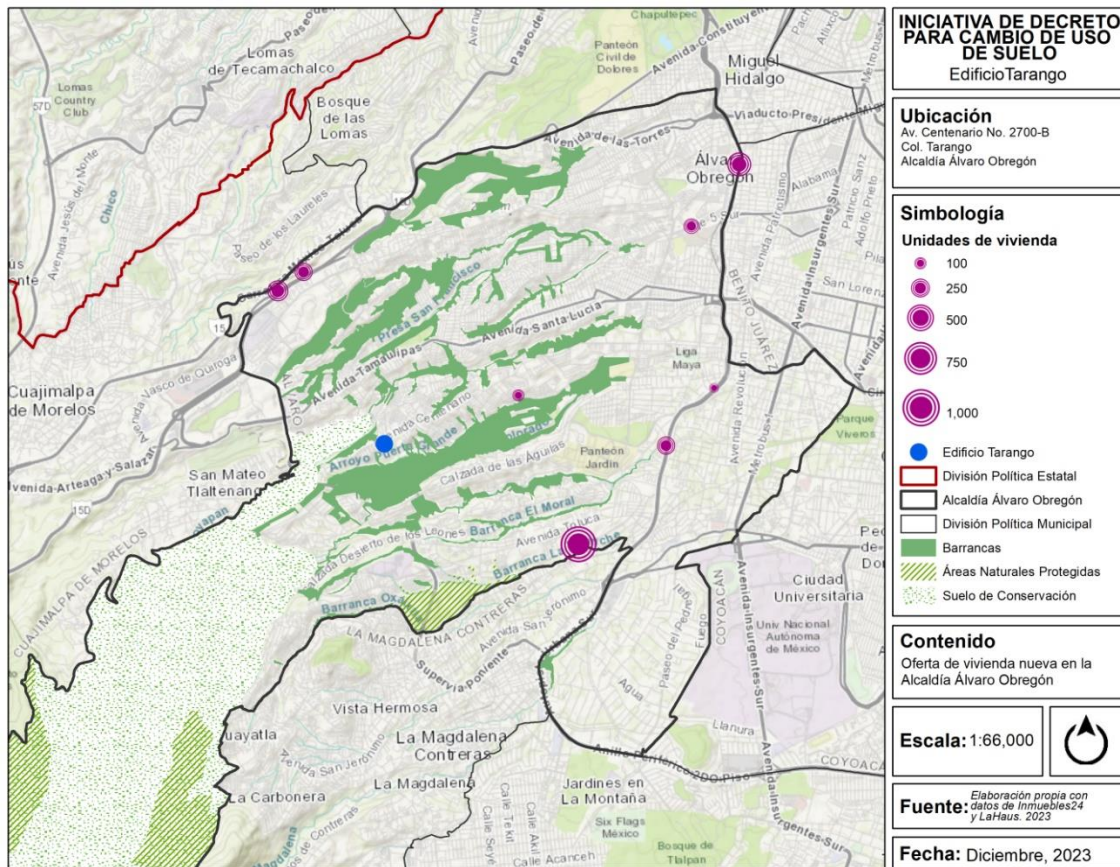


Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI, 2020

Referente a la oferta de vivienda nueva, mediante las plataformas *Inmuebles24* y *LaHaus* se encontró que actualmente al interior de la Alcaldía Álvaro Obregón existen 8 desarrollos de vivienda, los cuales cuentan con una oferta variada de unidades de vivienda, como se observa en la Imagen VI-4. Sin embargo, resaltan los conjuntos Periférico 180, Atlamaya Art Residences, Punto Alpes, Blum Santa Fe y Yama Bosques Santa Fe – Corporativo, que ofrecen en conjunto 1,235 viviendas, ubicadas principalmente sobre el Anillo Periférico Blvd. Adolfo López Mateos y Prolongación Paseo de la Reforma. A pesar de que la oferta se concentra alrededor de estos corredores, existen algunos otros como HIR Residencial San Ángel que se ubica sobre la vialidad Rómulo O'Farrill en la Colonia Miguel Hidalgo que cuenta con una oferta de 900 unidades de vivienda, siendo este el que cuenta con mayor oferta de vivienda nueva en la demarcación. En este sentido, el proyecto Edificio Tarango, al albergar 441 viviendas para un poco más de 1,000 habitantes, continuará con esta tendencia que busca aumentar la densidad de población y concentrar la mayor población posible, evitando la expansión de la mancha urbana.

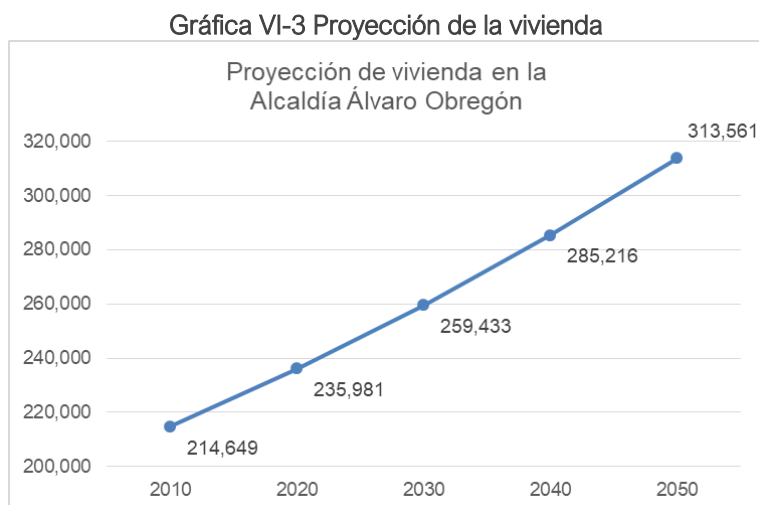


Imagen VI-4 Oferta de vivienda nueva



Elaboración propia con datos de Inmuebles24 y LaHaus, 2023

Por otra parte, de acuerdo con la proyección realizada al año 2050, la Alcaldía tendrá un incremento de 77,580 viviendas más que en el 2020, lo que da un total de 313,561 viviendas en caso de mantenerse una tasa de crecimiento medio anual (TCMA) constante del 0.95%, como se indica en la Gráfica VI-3. Al respecto, será posible alcanzar esta cifra al permitir la construcción de desarrollos de viviendas con las características del proyecto Edificio Tarango el cual busca pasar del uso de Equipamiento para permitir el uso Habitacional mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos para albergar 441 viviendas.



Elaboración propia con datos de SCINCE 2010 y 2020

En cuanto al mercado de vivienda residencial, el reporte de mercado elaborado por *Monific*, Institución de Financiamiento Colectivo indica que, dentro de la Ciudad de México la demanda de vivienda nueva es generada por adultos de 27 a 40 años y nómadas digitales, debido a la tendencia de trabajo remoto y al aumento del turismo de larga duración, los cuales impulsan nuevos modelos de ocupación de la vivienda. Asimismo, es importante destacar que la Ciudad de México se encuentra en primer lugar en cuanto a la demanda de vivienda residencial a nivel nacional tanto en venta como en alquiler (*Monific*, 2023). Al respecto, el proyecto Edificio Tarango busca satisfacer la demanda generada por este sector de la población de vivienda residencial, ampliando las opciones de residencia dentro de la Alcaldía y de la Ciudad de México.

Como conclusión, el cambio de uso de suelo solicitado para pasar de Equipamiento a Habitacional mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos que integra la oferta de 441 viviendas del segmento residencial pretende detener el crecimiento de la zona urbana de la Ciudad de México a través del incremento en la densidad habitacional de la Alcaldía Álvaro Obregón. Además, busca aumentar las opciones de vivienda nueva para la población adulta joven y nómadas digitales que busca residir cerca de los centros de trabajo.

### VI.III Factor Ambiental

En la Ciudad de México existen 25 Áreas Naturales Protegidas (ANP) de las cuales 3 se encuentran dentro de la Alcaldía Álvaro Obregón: el Parque Nacional Desierto de los Leones, La Zona de Conservación Ecológica (ZCE) “La Loma” y la reserva ecológica comunitaria “San Bernabé Ocotepéc”. El PPDU- AO señala que es importante lograr el adecuado manejo de estas áreas, pues la pérdida de servicios ecosistémicos, la ocupación urbana y la tala desmedida solo incentiva su ocupación convirtiéndolas en zonas de alto riesgo por el deslizamiento de laderas, incendios, entre otros factores.

Por su jerarquía y de acuerdo a su orden de importancia, El Parque Nacional Desierto de los Leones es el Área Natural Protegida más grande en la Alcaldía Álvaro Obregón, decretada como la primer ANP de México el 27 de noviembre de 1917 por el expresidente Venustiano

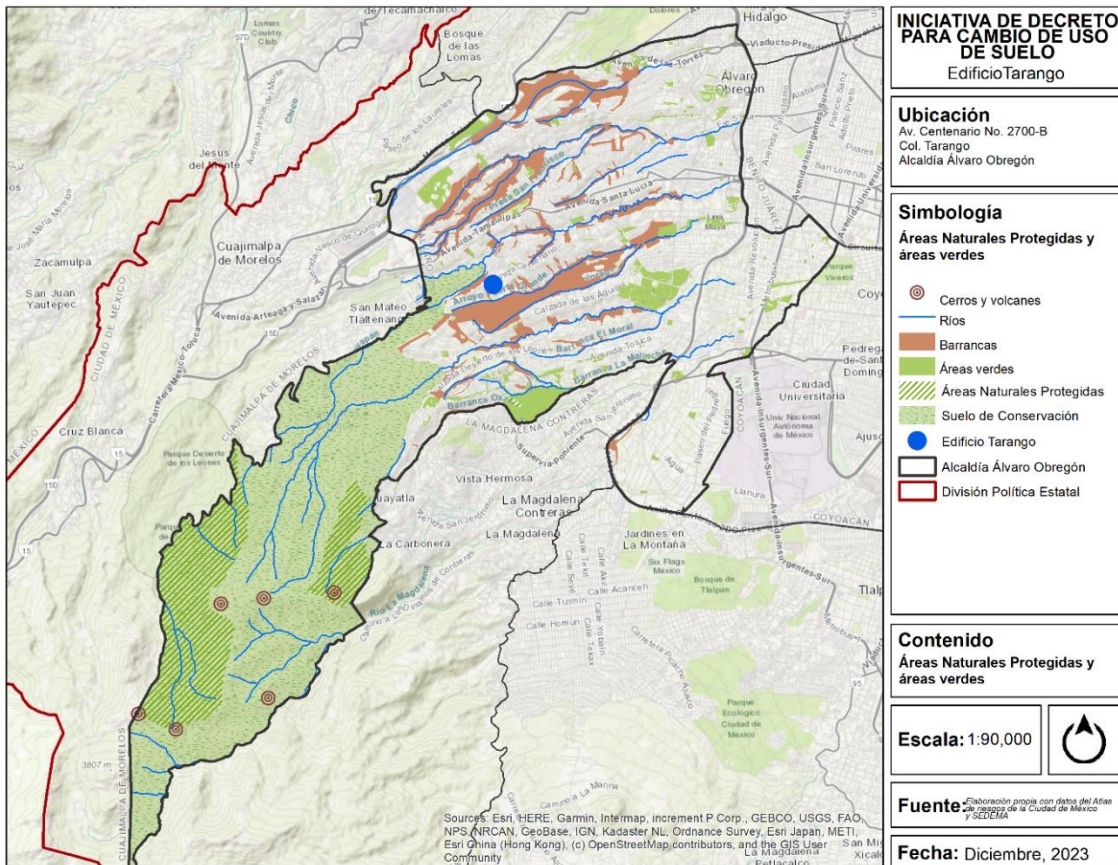
## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

Carranza. Para los habitantes de la ciudad juega un papel importante por ser parte de la oferta recreativa y de esparcimiento, además cuenta con valor cultural, representado en las instalaciones del antiguo Ex convento, construido en 1604 por la Orden de los Carmelitas Descalzos. En el caso de San Bernabé Ocotepec, la declaración en el año 2010 como Área Natural Protegida del Distrito Federal en la categoría de Reserva Ecológica Comunitaria, tiene como principal objetivo establecer un régimen que lleve a la preservación, restauración y rehabilitación de los recursos que proporcionan servicios ambientales, además de la preservación del valor histórico, cultural, turístico y recreativo de la zona.

Por su parte, la ANP La Loma decretada como tal en el año 2010, con la finalidad de evitar la destrucción de 77.33 hectáreas y mantener los ecosistemas naturales y servicios ambientales que presta a la Ciudad de México y su Zona Metropolitana, es la más cercana al proyecto Edificio Tarango, como se parecía en la Imagen VI-5.

Imagen VI-5 Áreas verdes y Áreas Naturales Protegidas en Álvaro Obregón



Fuente: Elaboración propia con datos de la SEDEMA y PAOT, 2023

Sumado a las ANP como se puede observar en la imagen anterior, en la Alcaldía existen más elementos del medio natural característicos de este territorio y son de vital importancia para los ciudadanos por la cantidad de servicios ecosistémicos que proveen no solo a Álvaro Obregón, sino también al resto Ciudad. Diversos son los factores que se reúnen para establecer ciertas dinámicas en una zona, para este caso y aunado a su orografía, los ríos y barrancas son elementos que han tenido manifestaciones en el territorio y es por ello que se abordarán a continuación.



## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

La Alcaldía Álvaro Obregón tiene una red pluvial, formada por barrancas y cañadas que conforman el descenso natural del agua. Se puede encontrar una gran cantidad de escurrimientos que provienen de la Sierra de las Cruces, donde tiene lugar los Ríos Tacubaya, Becerra, Mixcoac, Tequilasco, Pilares, San Ángel y Río Magdalena, así como los arroyos Las Flores, Texcalatlaco y dos de ellos, Puente Grande y Puente Colorado, que son los más próximos al predio objeto de esta iniciativa.

Por otro lado, las Barrancas que, sumadas al Suelo de Conservación, son un factor crucial para el equilibrio hidráulico de la Ciudad de México. La zona poniente de la demarcación cuenta con un importante sistema de barrancas, las cuales generan servicios ambientales para la población, como la recarga de mantos acuíferos, la captura de carbono, la regulación del microclima, entre otros. La Tabla VI-2 muestra el número de barrancas en la Alcaldía y la fecha de publicación de su decreto. En el entorno más próximo al Edificio Tarango se encuentran las barrancas Atzoyapan y Tarango, con fechas de publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de Noviembre de 2012 y 22 de julio de 2009; ambas áreas se encuentran a aproximadamente 250m de distancia del proyecto.

Al no encontrarse en una barranca, el desarrollo de este proyecto no coadyuvaría en el deterioro y contaminación de estas zonas de valor ambiental, ya que plantea apegarse a los lineamientos del Programa de Gestión Integral de los Residuos para la Ciudad de México (PGIR 2021-2025) con la intención reducir, recuperar, manejar y aprovechar los residuos generados desde el inicio de su construcción y hasta la operación del Edificio Tarango, lo que significa que no se causaran daños a estas áreas.

Tabla VI-2 Barrancas en Álvaro Obregón y su fecha de publicación en la GODF

Nombre	Fecha de publicación del decreto (GODF)
Barranca Atzoyapan	28 de noviembre de 2012
Barranca Río Becerra Tepecuache	05 de julio 2007, 03 de Agosto 2007
Barranca Becerra Sección La Loma	28 de noviembre de 2012
Barranca Del Moral	28 de noviembre de 2012
Barranca Guadalupe	28 de noviembre de 2012
Barranca Jalalpa	28 de noviembre de 2012
Barranca Magdalena-Eslava	28 de noviembre de 2012
Barranca Mixcoac	28 de noviembre de 2012
Barranca San Borja	28 de noviembre de 2012
Barranca Tacubaya	28 de noviembre de 2012
Barranca Tarango	22 de julio de 2009, última modificación el 13 diciembre 2013
Barranca Texcalatlaco	28 de noviembre de 2012
Barranca Volta y Koch	28 de noviembre de 2012

Fuente: Elaboración propia con datos de la SEDEMA, 2023

Con base en el Censo de Población y Vivienda de INEGI 2020 y el Inventario de Áreas Verdes Urbanas de la Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA) de 2017, en la Ciudad de México hay un promedio de 7.30 m<sup>2</sup> de área verde por habitante. Particularmente, la Alcaldía Álvaro Obregón tiene un promedio de 5.1 m<sup>2</sup> de área verde per cápita gracias a los 3,888,837.02 m<sup>2</sup> de espacios abiertos que se encuentran dentro de la demarcación. En la Tabla VI-3 se puede observar la clasificación de estas áreas y su relación porcentual. En primer lugar y con el porcentaje más alto, de 20.54%, se encuentran las ANP, en segundo lugar, se encuentran los

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

parques con 20.26%, en tercer lugar, con un 18.07% los panteones y en cuarto lugar se las áreas verdes 10.12%, solo por mencionar las más significativas. En el caso específico del entorno del proyecto Edificio Tarango, el área verde más cercana es el Parque Ecológico Tarango, no obstante, el área libre del proyecto funcionará como espacio público para uso del público en general y aumentar las áreas verdes presentes en el entorno del proyecto.

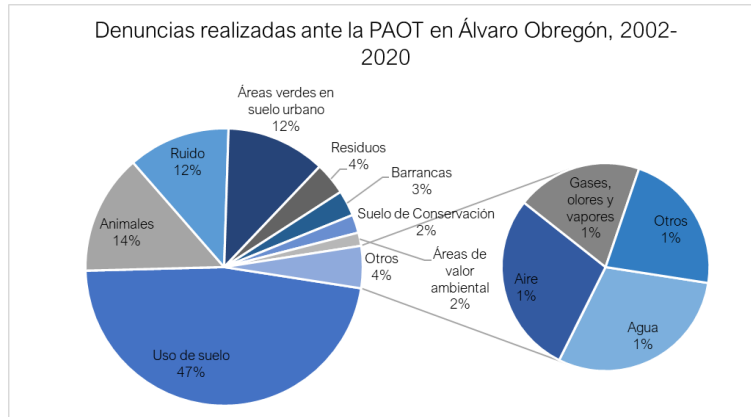
Tabla VI-3 Áreas verdes en Álvaro Obregón y su clasificación

Áreas verdes	Cantidad	Superficie	Porcentaje
ANP	1	798,800.00	20.54%
Parques	87	788,040.80	20.26%
Panteones	19	703,011.00	18.08%
Área verde	15	393,897.20	10.13%
Alamedas	1	345,300.00	8.88%
Deportivos	15	227,710.90	5.86%
Instituciones académicas	49	191,835.30	4.93%
Depresiones orográficas	10	110,913.00	2.85%
Instituciones de salud pub/priv	5	94,555.00	2.43%
Asistencia Social con vegetación CDMX	17	76,942.10	1.98%
Jardines públicos	8	58,425.30	1.50%
Colinas	1	39,800.00	1.02%
Veg. Arbórea, arbustiva y herbácea de glorietas	21	23,842.23	0.61%
Plazas	4	17,552.10	0.45%
Arboledas	7	15,374.40	0.40%
Azoteas Verdes	3	2,837.70	0.07%

Fuente: Elaboración propia con datos de la SEDEMA, 2023

Con la intención de conocer mejor el estado del medio ambiente en la Alcaldía, así como las inquietudes de la ciudadanía vinculadas con la transformación del territorio, se han revisado las denuncias realizadas ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México (PAOT) desde el 2002 hasta el 2020, fecha de la última actualización de su base de datos. A partir de este análisis, se han encontrado 3,749 denuncias en el polígono, representadas en la Gráfica VI-4, en la cual se observa que con el mayor porcentaje, es decir el 47.13% de las denuncias están relacionadas con la violación a los usos de suelo como se puede ver en el mapa correspondiente a la Imagen VI-6 se concentran en las vialidades de Av. Insurgentes Sur, Av. Revolución y en la Colonia Jardines del Pedregal, esto no quiere decir que el resto de la alcaldía este exento de denuncias de esta índole, pues se pueden encontrar distribuidas en todo el territorio de la demarcación.

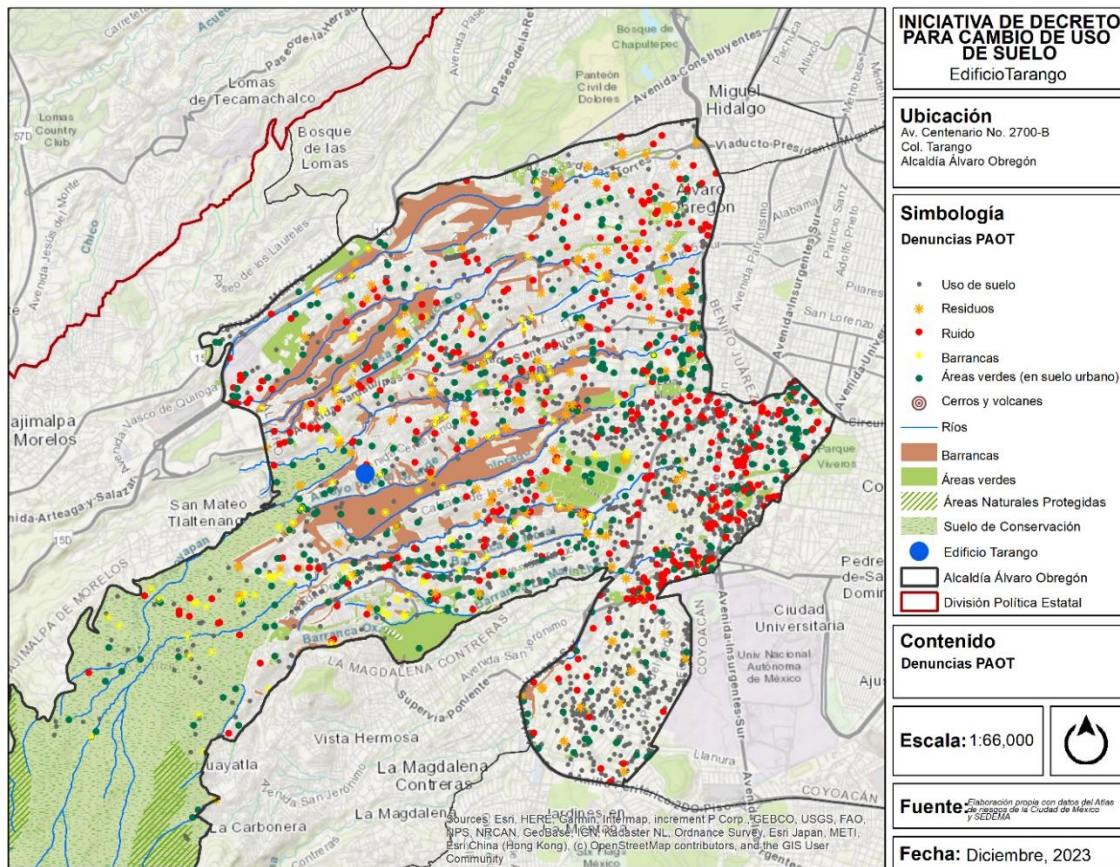
Gráfica VI-4 Denuncias realizadas ante la PAOT



Fuente: Elaboración propia con datos de la PAOT, 2023

En cuanto a las denuncias por ruido, las cuales representan el 11.92%, la gran mayoría de las denuncias se encuentran en la Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución, al igual que en la zona de barrancas, debido principalmente a la presencia de restaurantes, bares, cantinas y centros nocturnos que se encuentran en estas zonas, así como por la construcción. Respecto a las denuncias realizadas en materia de áreas verdes en suelo urbano, que representan el 11.57%, están relacionadas con la tala y derrumbe de vegetación e invasión de áreas verdes. Con menor representatividad, las denuncias por residuos con 3.78% y barrancas que representan el 2.9%, están vinculadas con un mal manejo de residuos, la existencia de tiraderos clandestinos y el deterioro de las barrancas por la depredación de las mismas.

Imagen VI-6 Denuncias realizadas ante la PAOT en Álvaro Obregón



Fuente: Elaboración propia con datos de la SEDMA Y PAOT, 2023

Como conclusión, en el entorno inmediato al Edificio Tarango se pudieron encontrar diversos elementos del medio natural, tales como barrancas y arroyos que conviven junto con el medio físico construido; también se puede decir que la zona carece de áreas verdes y espacio público para el disfrute de los ciudadanos. En este sentido, proyecto está comprometido a salvaguardar el medio natural, al apearse a los instrumentos ya mencionados para un correcto control de los residuos y no contribuir en el deterioro del entorno.

#### VI.IV Factor Social

De acuerdo con los datos de los Censos de Población y Vivienda de los años 2010 y 2020 elaborados por el INEGI, dentro de la Alcaldía Álvaro Obregón, se presentó un aumento de 32,103 habitantes, es decir, un crecimiento del 2.16% en la población como se muestra en la Tabla VI-4.

Tabla VI-4 Comportamiento de la población

Comportamiento de la población		
Año	Población	Variación (%)
2010	727,034	2.16
2020	759,137	

Elaboración propia con datos del SCINCE, 2010 y 2020

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

Con relación a la proyección de población, la Gráfica VI-5, indica que para el año 2050 se espera que haya un incremento de 105,067 habitantes en relación al último censo realizado en el año 2020, con una TCMA del 0.43%. Por ende, es necesario que existan opciones de vivienda vertical que ayuden a evitar que la mancha urbana continúe creciendo sobre el suelo de conservación, áreas de valor ambiental, principalmente barrancas y ANP. En este sentido, para frenar la expansión urbana el proyecto Edificio Tarango propone 441 viviendas distribuidas en 6 niveles, con la intención de albergar alrededor de 1,000 habitantes.

Gráfica VI-5 Proyección poblacional de la Alcaldía Álvaro Obregón

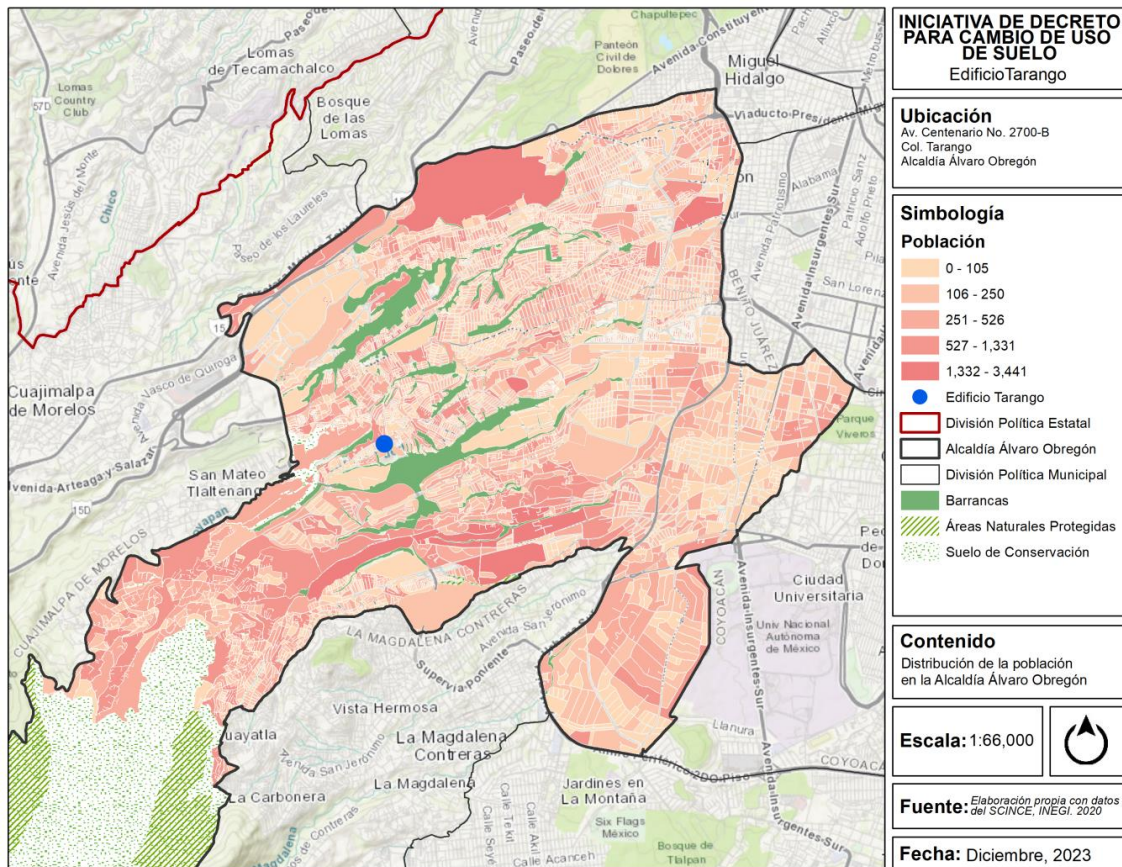


*Elaboración propia con datos del SCINCE, 2010 y 2020*

Como se observa en la Imagen VI-7, las concentraciones muy altas de población son similares a las de vivienda dentro de la Alcaldía, principalmente en la Colonia Industrias Militares de la SEDENA; de igual forma en las Colonias San Gabriel y Paseo de las Lomas al norte; al surponiente de la demarcación en las Colonias Pueblo San Bartolo Ameyalco, Pueblo Santa Rosa Xochiac, Tlacoyaque y Lomas de Chamontoya; así como dentro de los asentamientos humanos irregulares dentro del Suelo de Conservación. Por otro lado, en los centros de negocios de Santa Fe, San Ángel y en la Colonia Jardines del Pedregal, existen concentraciones de población importantes ya que son colonias con una gran oferta de trabajo, comercios y servicios. En este sentido, el proyecto Edificio Tarango busca detonar la actividad económica en la zona para atraer población nueva ya que se espera la llegada de más de 1,000 habitantes al interior de los 44,900.91 m<sup>2</sup> proyectados dentro del proyecto Edificio Tarango.



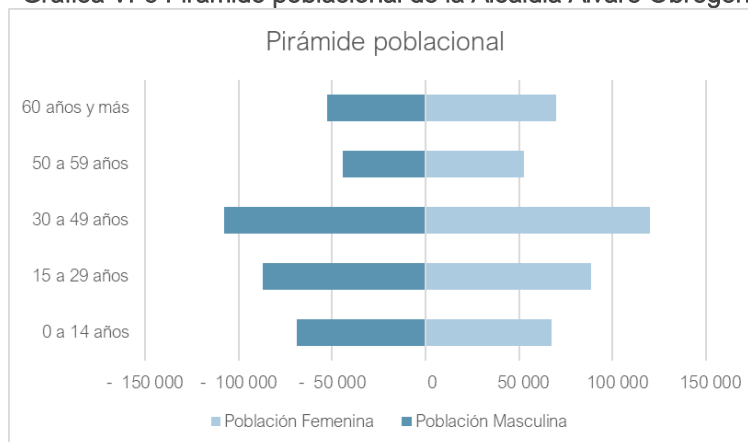
Imagen VI-7 Dinámica de la población



Elaboración propia con datos del SCINCE, 2010 y 2020

En lo que refiere a los grupos de edad dentro de la Alcaldía Álvaro Obregón, en la Gráfica VI-6 se observa que el grupo con mayor presencia es el de adultos de entre 30 y 49 años, el cual representa casi una tercera parte de la población total con un 30.04%. En segundo lugar, se encuentran aquellos entre 15 y 29 años con el 23.17%. Le sigue la población de 0 a 14 años con el 17.94%, la de 60 años y más con el 16.13% y finalmente el grupo de adultos de entre 50 y 59 años con el 12.75%. En este sentido y de acuerdo a lo que menciona el PDDU-AO, existe una demanda de empleos formales por parte de la población adulta que es la más predominante dentro de la demarcación, por lo que el proyecto Edificio Tarango creará 2,200 empleos directos y 840 empleos indirectos durante la etapa de construcción, así como 800 empleos directos cuando esté en funcionamiento.

Gráfica VI-6 Pirámide poblacional de la Alcaldía Álvaro Obregón

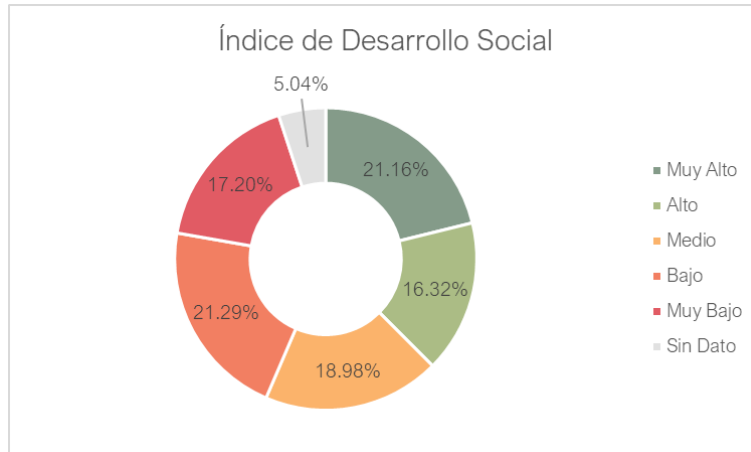


Elaboración propia con datos del SCINCE, INEGI. 2020

Con la intención de obtener un diagnóstico más profundo sobre las condiciones en las que se encuentra la población que habita la Alcaldía, se retoman los datos del Índice de Desarrollo Social (IDS) elaborado por el Consejo de Evaluación de la Ciudad de México (EVALÚA), el cual muestra el grado de satisfacción de la población residente en cuanto a la calidad y espacio de la vivienda, el acceso a servicios de salud y seguridad social, a los bienes durables y servicios de agua potable, drenaje y electricidad; también toma en cuenta otros índices como el de rezago educativo para la construcción del indicador.

Como se observa en la Gráfica VI-7, el 37.48% de la población presenta un índice de Muy Alto y Alto, principalmente en Colonias consolidadas como Santa Fe La Loma al poniente de la Alcaldía y al surponiente en Jardines del Pedregal, Florida, San Ángel, San Ángel Inn, esto debido a que en ellas habitan población de altos ingresos en viviendas nuevas o con un buen estado de conservación y sin carencia de servicios. Referente al estrato Medio, que representa el 18.98%, este se encuentra en zonas en proceso de consolidación y en desarrollos de vivienda de condominio que aún cuentan con baldíos en las partes altas del territorio. Por último, el 21.29% se encuentra en Bajo y 17.20% en Muy Bajo en las Colonias Flor de María, Pueblo de Santa Lucía y Estado de Hidalgo, ubicadas al en la parte central de la demarcación y debido a la presencia de asentamientos irregulares, donde predomina la vivienda de autoconstrucción cercano a las barrancas de Becerra Sección La Loma, Jalalpa y San Borja. Lo mismo sucede al surponiente en las Colonias Lomas de Chamontoya y Tlacoyaque asentadas sobre el Suelo de Conservación y ANP, zonas de difícil acceso en las que se complica la dotación de servicios, principalmente de agua potable y drenaje, lo que acentúa las desigualdades urbanas.

Gráfica VI-7 Índice de Desarrollo Social

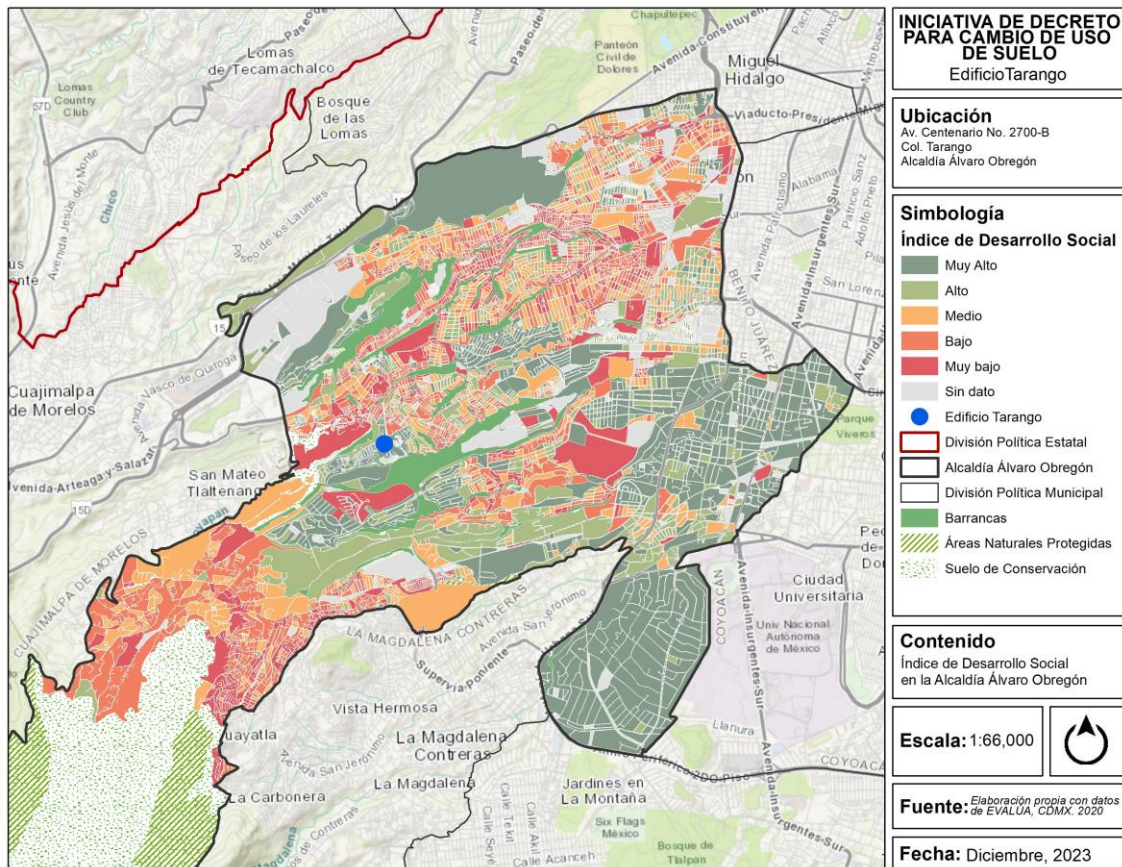


*Elaboración propia con datos de EVALÚA, CDMX. 2020*

En lo que respecta al entorno inmediato al Edificio Tarango, en la Imagen VI-8 se observa que en la Colonia donde se ubica el proyecto predominan los estratos Muy Alto y Alto por la presencia de fraccionamientos residenciales. No obstante, dentro de la misma Colonia hay zonas con un índice Bajo y Muy Bajo, debido a la presencia de baldíos al interior de fraccionamientos de vivienda unifamiliar al sur y al norte ya que predomina la vivienda autoconstruida sobre terrenos con pendiente muy pronunciada. Con base en lo anterior, el proyecto Edificio Tarango representa una oportunidad para consolidar el IDS del entorno inmediato, al ofrecer fuentes de empleo para la población local, vivienda nueva. Además, debido a la superficie máxima de construcción que considera el proyecto de 44,900.91 m<sup>2</sup>, estará obligado a realizar medidas de integración urbana para la mejora del entorno en un radio de 800 m, por lo que el cambio de uso de suelo de Equipamiento a Habitacional mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos, significará un gran beneficio para el entorno inmediato y por ende para la población residente.



Imagen VI-8 Índice de Desarrollo Social en la Alcaldía Álvaro Obregón



Elaboración propia con datos de EVALÚA, CDMX, 2020

En temas de seguridad, los datos de la Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana (ENSU) publicada por el INEGI en el mes de octubre del año 2023, indican que en la Alcaldía Álvaro Obregón el 56.2% de la población percibe como insegura a la demarcación, siendo los cajeros automáticos, transporte público, calles y avenidas los principales espacios que se perciben como inseguros. Respecto a las carpetas de investigación abiertas durante el tercer trimestre del año 2023 por la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México (FGJ), en la Tabla VI-5 se puede observar que el robo de objetos fue el delito con más incidencia durante este periodo representando el 19.46%. En segundo lugar, se encuentra el robo a negocio con el 18.85%, le sigue el robo de vehículos que figura con el 16.82% y el robo a transeúnte con el 14.71%. Con un 30.17% se presentan con menor incidencia delitos sexuales, narcomenudeo, robo a pasajero, despojo, robo a repartidor y allanamiento.

Tabla VI-5 Delitos registrados durante el año 2022

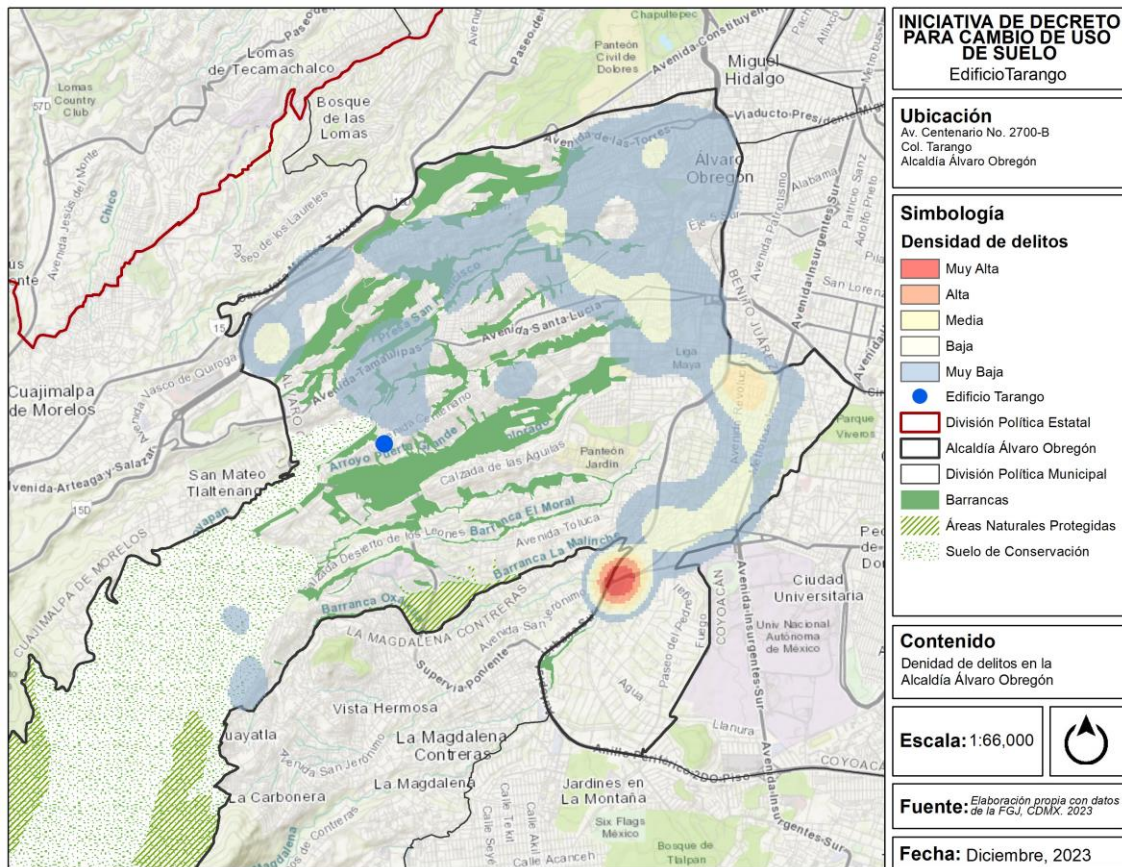
Delitos cometidos en la vía pública		
Categoría	No. de delitos	Porcentaje
Robo de objetos	258	19.46%
Robo a negocio	250	18.85%
Robo de vehículos	223	16.82%
Robo a transeunte	195	14.71%
Narcomenudeo	113	8.52%
Abuso sexual	60	4.52%
Robo a pasajero	47	3.54%
Robo a casa habitación	46	3.47%
Despojo	43	3.24%
Violación	21	1.58%
Robo a repartidor	19	1.43%
Acoso sexual	18	1.36%
Allanamiento	17	1.28%
Homicidio	16	1.21%
<b>Total</b>	<b>1326</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2023

Como se puede observar en la Imagen VI-9, la concentración de delitos más importante dentro de la Alcaldía, se encuentra al suroriente entre las Colonias Jardines del Pedregal y Pueblo Tizapan en el cruce del Eje 10 Sur Av. San Jerónimo con el Periférico Sur, debido a que se encuentra ubicada la Plaza San Jerónimo y un paradero de transporte concesionado con presencia importante de puestos semifijos en una zona de tránsito lento. La segunda concentración importante de carpetas de investigación se observa en la Av. Revolución en las afueras de la estación del STC Metro Barranca del Muerto de la Línea 7, donde se encuentra la plaza comercial Portal San Ángel, una estación de servicio y múltiples rutas de transporte colectivo. Por otra parte, alrededor de la ubicación del proyecto Edificio Tarango no existe una concentración importante de carpetas de investigación, sin embargo, los datos obtenidos indican algunos hechos delictivos como robo a transeúnte, robo de vehículos y abuso sexual. En este sentido al solicitar el cambio de uso de suelo de Equipamiento a Habitacional mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos, el proyecto proveerá de observación pasiva al entorno inmediato debido a la constante llegada de trabajadores y residentes, ya que se espera que exista un aforo de 5,200 personas al día y una población de más de 1,000 habitantes. De igual forma se espera contar con un área libre de uso público con el objetivo de fomentar el tejido social en la zona y desincentivar los hechos delictivos.



Imagen VI-9 Densidad de carpetas de investigación



Fuente: Elaboración propia con datos de la Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2023

En cuanto al comercio informal, el PDDU-AO establece que gran parte de los ingresos de la población residente provienen de la economía informal. De acuerdo con el mapa de la Imagen VI-10, el 3.6% de los frentes de manzanas de la Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con presencia de puestos ambulantes, en los cuales laboran alrededor de 2,945 personas de acuerdo a la nota del periódico La Prensa “*Trabajan en el comercio ambulante 82 mil 671 personas en 16 alcaldías de la Ciudad de México*”, lo cual posiciona a la demarcación en el décimo lugar a nivel Ciudad de México (Vázquez, 2021). En cuanto a su localización, se observa que la mayor concentración de este tipo de comercio se encuentra en el centro de negocios de San Ángel, entre Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución, así como entre la estación del STC Metro de la Línea 7 Barranca del Muerto y Ciudad Universitaria, ya que esta zona alberga diferentes usos entre oficinas, comercio, servicios públicos y privados, al igual que lugares de recreación importantes como Ciudad Universitaria. Por lo anterior, es preciso inferir que la mayoría del comercio ambulante pertenecen al giro de la preparación de alimentos para sostener la demanda de este servicio proveniente de los centros de trabajo y estudio alrededor de estas áreas.

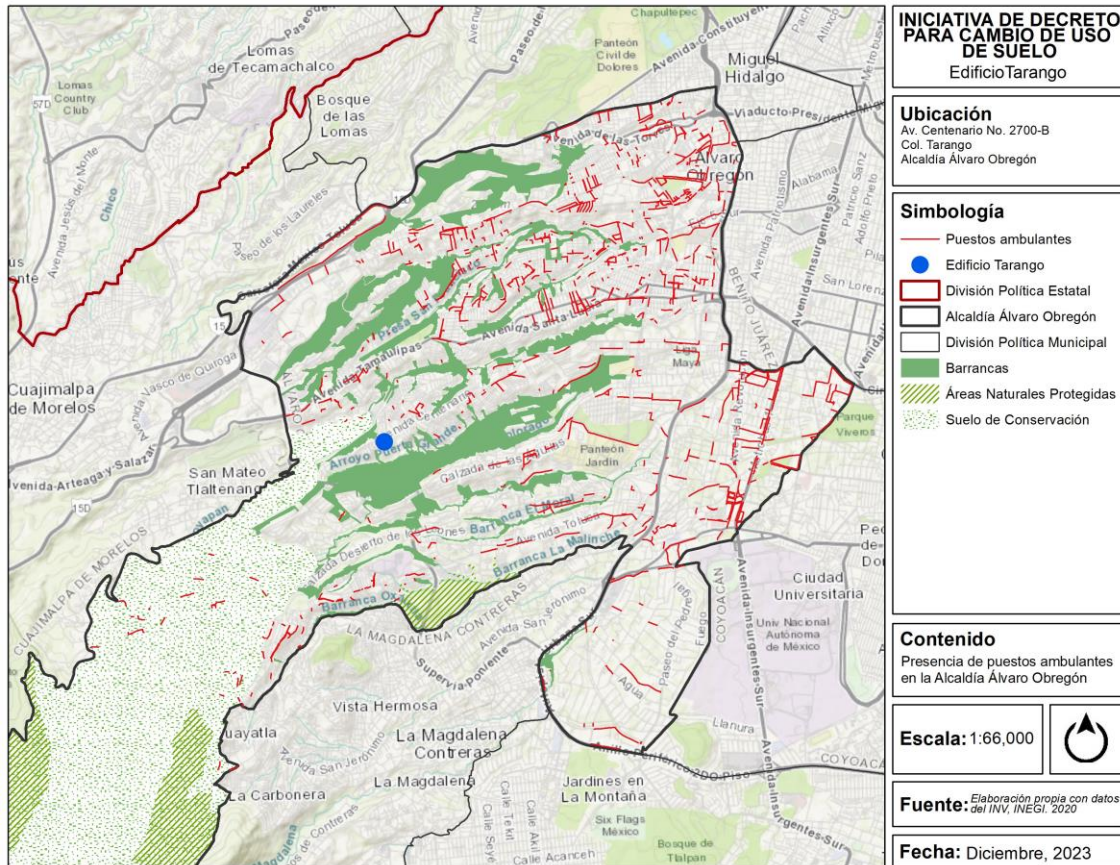
Otra de las zonas que presenta una concentración del comercio ambulante es el centro de negocios de Santa Fe, debido a la importancia económica y presencia de oficinas corporativas que se encuentran en esta área. Así mismo, en las partes altas de la demarcación, en las cercanías de las barrancas de Becerra Sección La Loma, Jalapa y San Borja, se observa una

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

cantidad importante de frentes de manzanas con puestos ambulantes, los cuales pueden deberse a la poca accesibilidad con la que cuentan estas zonas para desplazarse hacia zonas con una mayor oferta laboral. Con la intención de desincentivar el ambulante al interior de la Alcaldía y reducir los problemas de seguridad y saneamiento que esta actividad genera, el Edificio Tarango pretende crear 2,200 empleos directos y 840 indirectos durante la etapa de construcción y 800 empleos directos en funcionamiento, toda vez se apruebe el cambio de uso de suelo para permitir el uso habitacional mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos.

Imagen VI-10 Frentes de manzana con presencia de puestos ambulantes



Elaboración propia con datos del INV, INEGI, 2020

Para concluir, de acuerdo al análisis del presente apartado se espera un aumento constante de población hacia futuro, por lo que el proyecto Edificio Tarango representa una opción de vivienda para los nuevos residentes que lleguen a la Alcaldía Álvaro Obregón. En cuanto al uso comercial que propone el proyecto se espera que detone la actividad comercial para atraer a nuevos habitantes y generar 3,840 empleos directos e indirectos durante la etapa de construcción y toda vez entre en funcionamiento, esto con la finalidad de reducir la presencia del comercio ambulante en la demarcación.

Así mismo, el proyecto mediante la oferta de comercio y espacio público, generará observación pasiva alrededor del inmueble, la cual reducirá la incidencia delictiva de la zona. Por último, existe la oportunidad de mejorar el entorno inmediato ya que, de ser aprobado el cambio de

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

uso de suelo solicitado en la presente iniciativa, deberá de realizar medidas de integración urbana para mitigar el impacto que genere en la zona.

#### **VI.V Infraestructura Urbana**

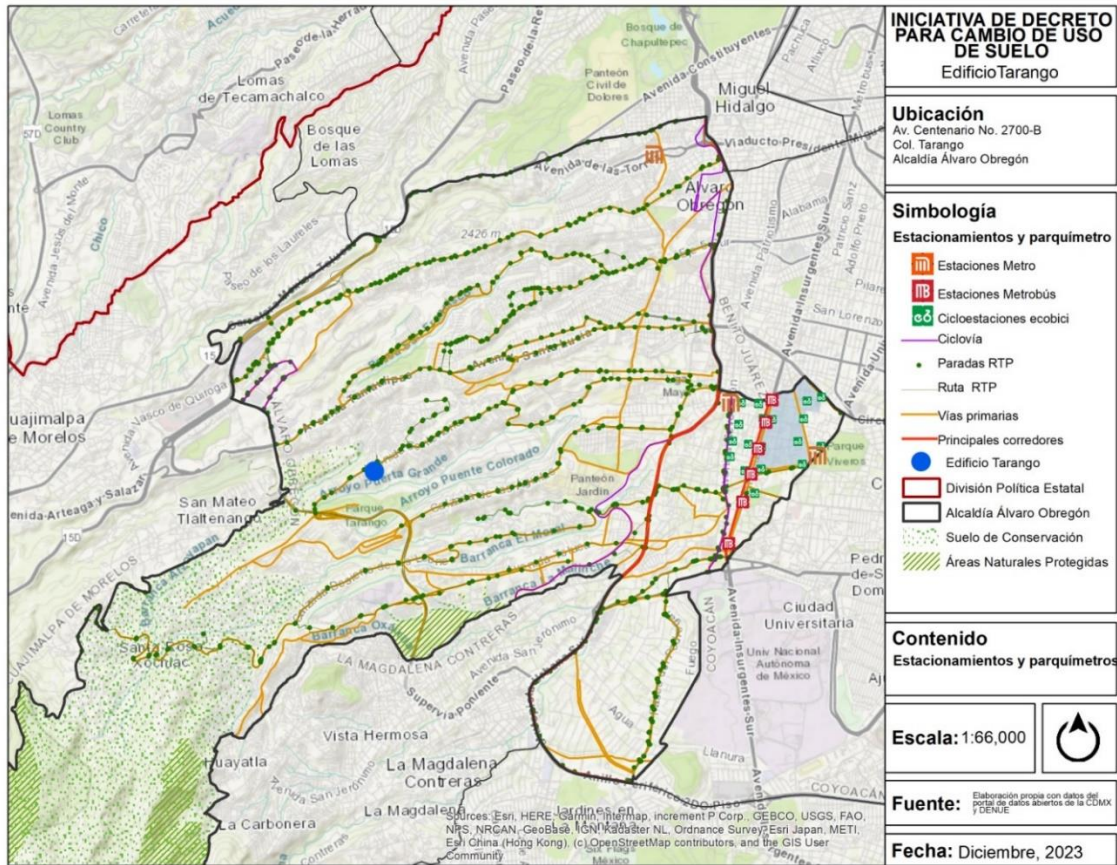
La red vial de la Alcaldía está conformada por avenidas primarias y ejes viales como Av. Constituyentes, el Anillo Periférico y el Circuito Interior. Sin embargo, Álvaro Obregón presenta como uno de sus principales problemas, la falta de movilidad norte-sur, causado por la accidentada topografía, de esta forma la única vía de integración al resto de la ciudad se logra a través del Anillo Periférico. Por otro lado, la zona de barrancas presenta graves problemas de movilidad, ya que sus vialidades no permiten la movilidad continua del de los habitantes dentro de la demarcación.

Con respecto a la movilidad dentro de la Alcaldía, existen tres estaciones de diferentes líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro, como se muestra en la Imagen VI-11; la estación terminal de la Línea 1, Observatorio; la estación Viveros de la Línea 3 y la estación terminal de la Línea 7, Barranca del Muerto. Existen tres Centros de Transferencia Modal, el más importante se ubica al norte, en la zona de Observatorio; el segundo se localiza al oriente, en la zona de San Ángel; y el tercero se encuentra en Barranca del Muerto.

La Alcaldía cuenta en su extremo suroriente con la presencia del Metrobús, la Línea 1 que transita sobre la Av. Insurgentes, desde Indios Verdes hasta el Caminero, está conformada por 30 km, 42 estaciones y tres terminales: Indios Verdes, Doctor Gálvez y El Caminero. Dentro de la demarcación existen 5 estaciones, las correspondientes a Doctor Gálvez, La Bombilla, Altavista, Olivo, y Francia. De igual manera cuenta con la presencia del sistema Ecobici en las Colonias Agrícola, Axotla, Florida, Guadalupe Chimalistac y Guadalupe Inn al oriente de la Alcaldía. Referente a la Red de Transporte de Pasajeros (RTP), de las 22 rutas que en su mayoría recorren de oriente a poniente la Alcaldía, son dos las que tienen paradas próximas al proyecto Edificio Tarango; estas corresponden a la ruta 124 Puerta Grande-Metro Mixcoac y la ruta 9-C Centro Comercial Santa Fe-Puerta Grande. Para una mayor referencia, ver Imagen VI-11.



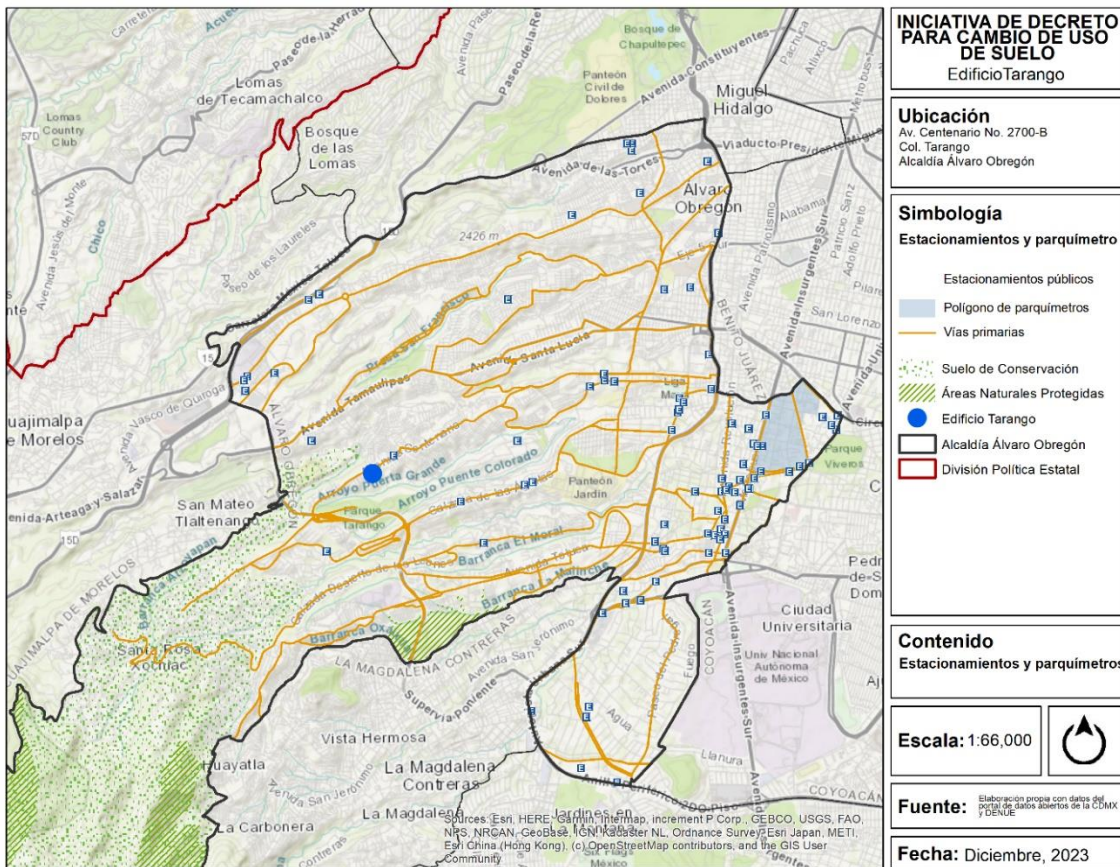
Imagen VI-11 Infraestructura y transporte público



Fuente: Elaboración propia con datos del Portal de Datos Abiertos CDMX, 2023

De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), en la Alcaldía Álvaro Obregón existen 89 estacionamientos públicos, los cuales se encuentran principalmente en las vialidades principales, como se observa en la Imagen VI-12 existe una importante aglomeración de los mismos en la Av. Insurgentes y Revolución. Por otro lado, al oriente de la Alcaldía en la Colonia Florida, se encuentra uno de los polígonos del programa EcoParq, el cual tiene como objetivo limitar el tiempo que los automóviles particulares pueden estar estacionados en la vía pública, para mejorar la movilidad peatonal, mientras que los ingresos de este programa son destinados en la realización de proyectos para realizar mejoras en el entorno. Cercano al predio, el estacionamiento más cercano se encuentra en la misma vialidad que el Edificio Tarango, en Av. Centenario; sin embargo, el proyecto tiene contemplado 639 cajones de estacionamiento en apego al Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico publicado el 11 de julio de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en el cual se establece una cantidad máxima de cajones requerida y no una mínima. Así mismo, la cantidad de cajones de estacionamiento propuesta responde a la falta de medios de transporte públicos que existen en la zona la que se desarrolla el proyecto.

Imagen VI-12 Estacionamientos Públicos



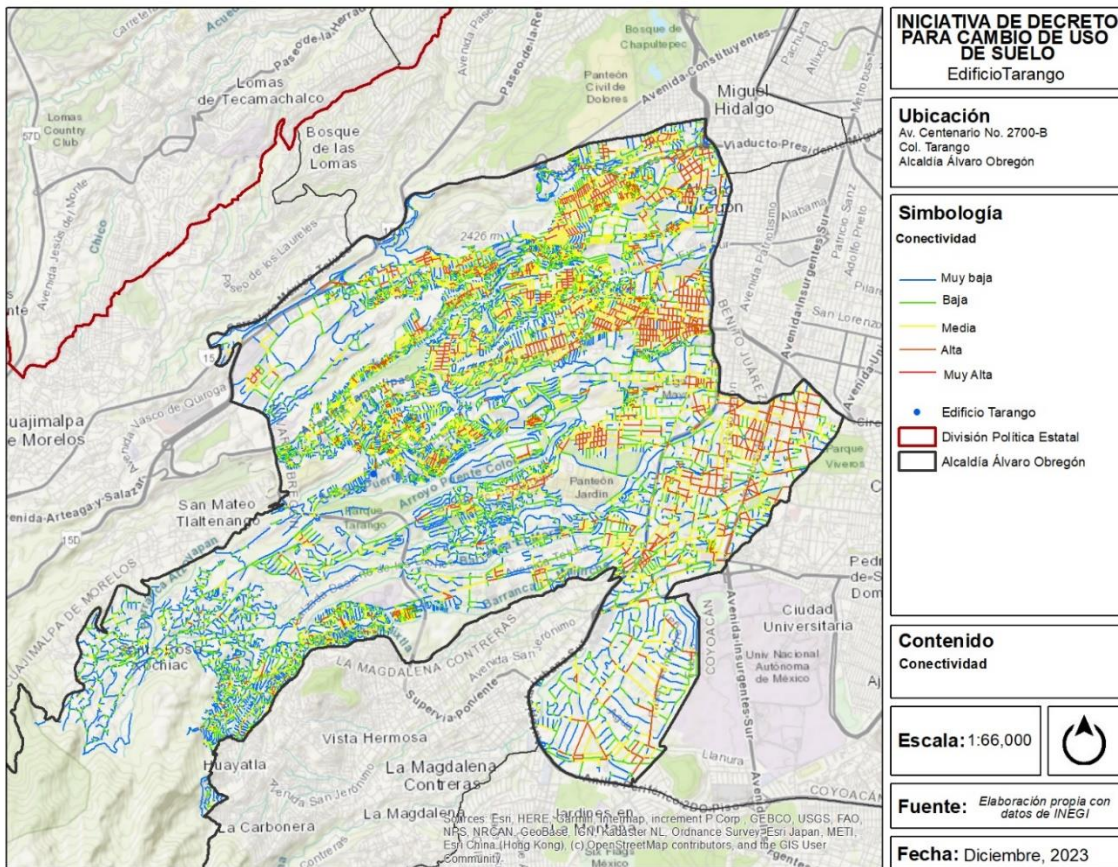
Fuente: Elaboración propia con datos del Portal de Datos Abiertos CDMX y DENU, 2023

Aunado al análisis de la estructura vial y transporte público, se realizó un análisis de la conectividad aplicando el modelo de Space Syntax, el cual permite evaluar la configuración de la red urbana de la Ciudad, donde a partir de la elaboración de mapas axiales se puede determinar el nivel de conectividad o accesibilidad con el que cuenta el sitio.

Se considera que los lugares con mayor conectividad son los que presentan mayor cantidad de actividades y que además resultan atractivos para los habitantes ya que logran satisfacer sus necesidades en dichos lugares. Conforme lo anterior, se generó un análisis haciendo uso del programa Depth Map con la intención de conocer el grado de conectividad con el que cuenta Álvaro Obregón. La Imagen VI-13 muestra el grado de conectividad de la Alcaldía, que por su relieve la morfología de Álvaro Obregón está condicionada por el medio físico natural, es decir por las barrancas y pendientes pronunciadas que existen. Como se puede ver en el mapa las zonas con un mayor índice de conectividad corresponden a las que cuentan con una traza ortogonal al oriente de la Alcaldía y las de menor índice son las que responden a la topografía accidentada de las barrancas, pues están condicionadas a la forma orgánica del medio físico natural, lo que limita de manera considerable su accesibilidad.



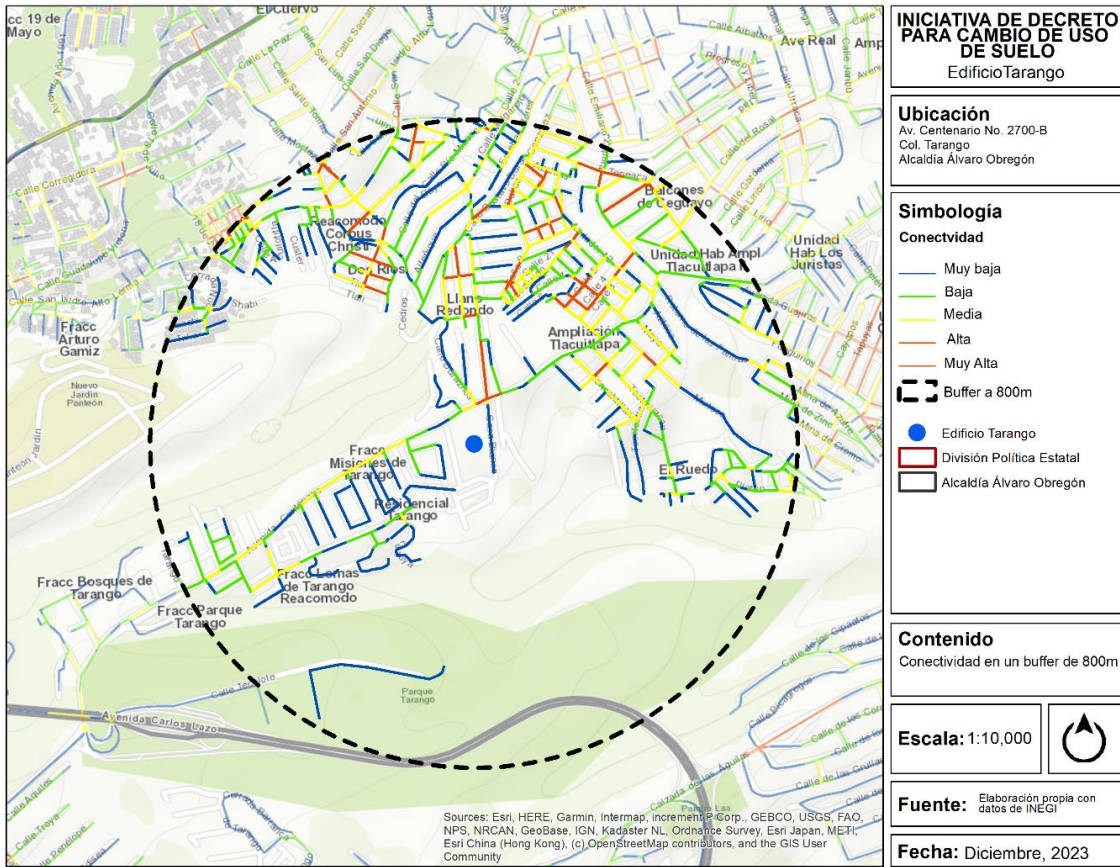
Imagen VI-13 Conectividad Álvaro Obregón



Fuente: Elaboración propia con datos INEGI, 2023.

De manera puntual, dentro de un radio de 800 metros, en el mapa de la Imagen VI-14 se puede observar para el contexto inmediato al proyecto Edificio Tarango, que el índice de conectividad responde a lo anteriormente mencionado. Se puede distinguir que las calles con terminaciones abruptas son las que tienen menor índice de conectividad; por otro lado, las que se encuentran entre trazas ortogonales y orgánicas cuentan con un índice medio; las completamente ortogonales, se clasifican como altas y muy altas por el número de líneas axiales que se generan a partir de estas. Por otra parte, la Av. Centenario donde se ubica el proyecto tiene la posibilidad de permitirle a los usuarios la conexión con la Av. Carlos Lazo y el Anillo Periférico, vialidades primarias que permiten la accesibilidad a otras áreas de la Ciudad. Además, las mejoras realizadas recientemente por la SEMOVI coadyugarán a una mejor dinámica entre el servicio de la Red de Transporte de Pasajeros (RTP) y los autos particulares, así como las medidas de integración urbana con las que tiene que cumplir el proyecto, debido a la superficie máxima de construcción que considera el proyecto, la cual asciende a 44,900.91 m<sup>2</sup>, toda vez que se apruebe el cambio de uso de suelo de la presente Iniciativa.

Imagen VI-14 Conectividad en un radio de 800m

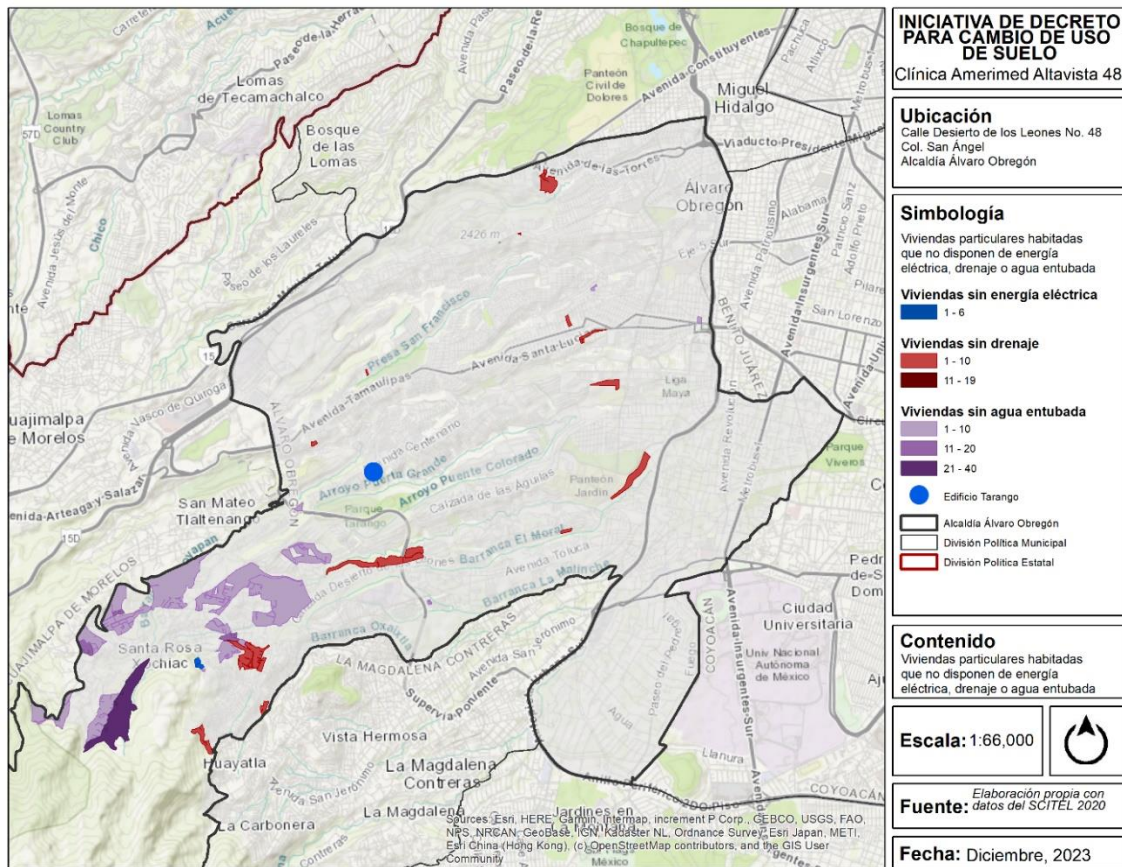


Fuente: Elaboración propia con datos INEGI, 2023.

Extendiendo el análisis de infraestructura hacia el tema de servicios públicos, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 llevado a cabo por el INEGI, como se aprecia en la Imagen VI-15, todas las viviendas circundantes al proyecto Edificio Tarango disponen de energía eléctrica, de agua entubada en el ámbito de la vivienda y de drenaje, por lo que el cambio de uso de suelo solicitado en la presente Iniciativa de Decreto no afectará en la dotación de estos servicios.



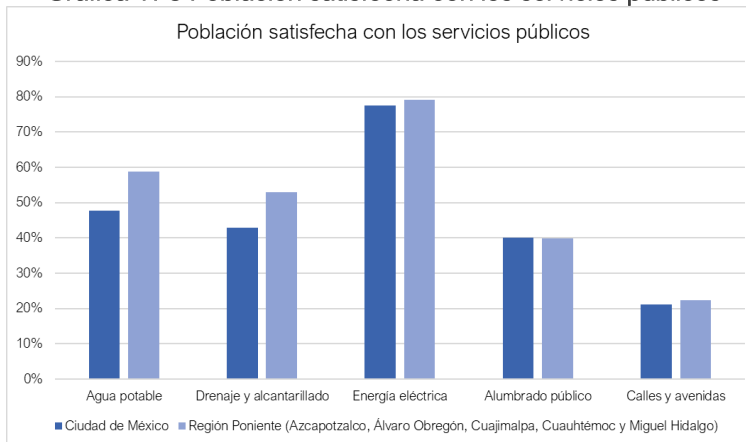
Imagen VI-15 Cobertura de servicios básicos en la vivienda



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2020

Sin embargo, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental (ENCIG) del año 2021, la cual ayuda a conocer no sólo el acceso a los servicios básicos, sino también su calidad y consistencia, el 58.7% de la población de 18 años y más de la Alcaldía Álvaro Obregón, se encuentra satisfecha con el servicio de agua potable, estando por encima del promedio de la Ciudad de México que es de 47.8%. Esto disminuye al 52.9% para el drenaje y alcantarillado, al 39.9% para el alumbrado público y hasta el 22.3% para las calles y avenidas, como se observa en la Gráfica VI-8. Por otro lado, el servicio con el mayor nivel de satisfacción es la energía eléctrica con el 79.1%. Lo anterior señala que la mayor parte de la población en la Región Poniente se encuentra satisfecha con el servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado y energía eléctrica, estando disgustados únicamente con el alumbrado público y el estado en el que se encuentran las calles y avenidas, debido a la falta de mantenimiento.

Gráfica VI-8 Población satisfecha con los servicios públicos



Fuente: Elaboración propia con datos de la ENCIG, INEG, 2021

Para concluir con este factor y a manera de resumen, se puede decir que el contexto inmediato al Edificio Tarango no carece de infraestructura para el abastecimiento de energía eléctrica, drenaje y agua por lo que el desarrollo del proyecto no afectará en la distribución de los servicios, ya que el proyecto plantea contar con un sistema alternativo de captación de agua pluvial para disminuir la demanda de agua y maximizar su aprovechamiento en tareas de limpieza o riego de áreas verdes. Por otra parte, debido a la poca conectividad que presenta la zona en la que se encuentra el proyecto Edificio Tarango y a la escasa oferta de transporte público en la zona, se plantean 639 cajones de estacionamientos para vehículos y 40 cajones de estacionamiento para bicicletas con la finalidad de contrarrestar lo expuesto en el presente análisis.

## VI.VI Factor Riesgo

Para el análisis de los riesgos existentes en el sitio se retomaron los datos del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México que, de acuerdo con la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México (LGIRPC), es un sistema integral basado en análisis espacial y temporal que permite reconocer el nivel de riesgo o peligro asociado a cada fenómeno perturbador que puede afectar a la Ciudad. Para el análisis de dichos fenómenos perturbadores se retoma la clasificación de la misma ley la cual menciona, en su art. 2, fracción XXVI, que tales eventos pueden clasificarse como geológicos, hidrometeorológicos, químico-tecnológicos, socio-organizativos y sanitarios ecológicos con potencial de causar daños, alterando la vida social y económica o causar la degradación ambiental.

### Geológico

Los fenómenos geológicos son aquellos que tienen como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre, entre ellos se encuentran los sismos, las erupciones volcánicas, la inestabilidad de laderas, los flujos, caídas o derrumbes, hundimientos, y la existencia de grietas.

El relieve de la Alcaldía tiene marcados fuertes contrastes, caracterizados por la presencia de 13 barrancas las cuales se formaron por los ríos Tacubaya, Becerra, Mixcoac, Tarango, Guadalupe, Tetelpan, Texcalatlaco y Magdalena. El origen de las fallas y fracturas, presentes en la Cuenca del Valle de México, tienen una relación directa con el Eje Neovolcánico

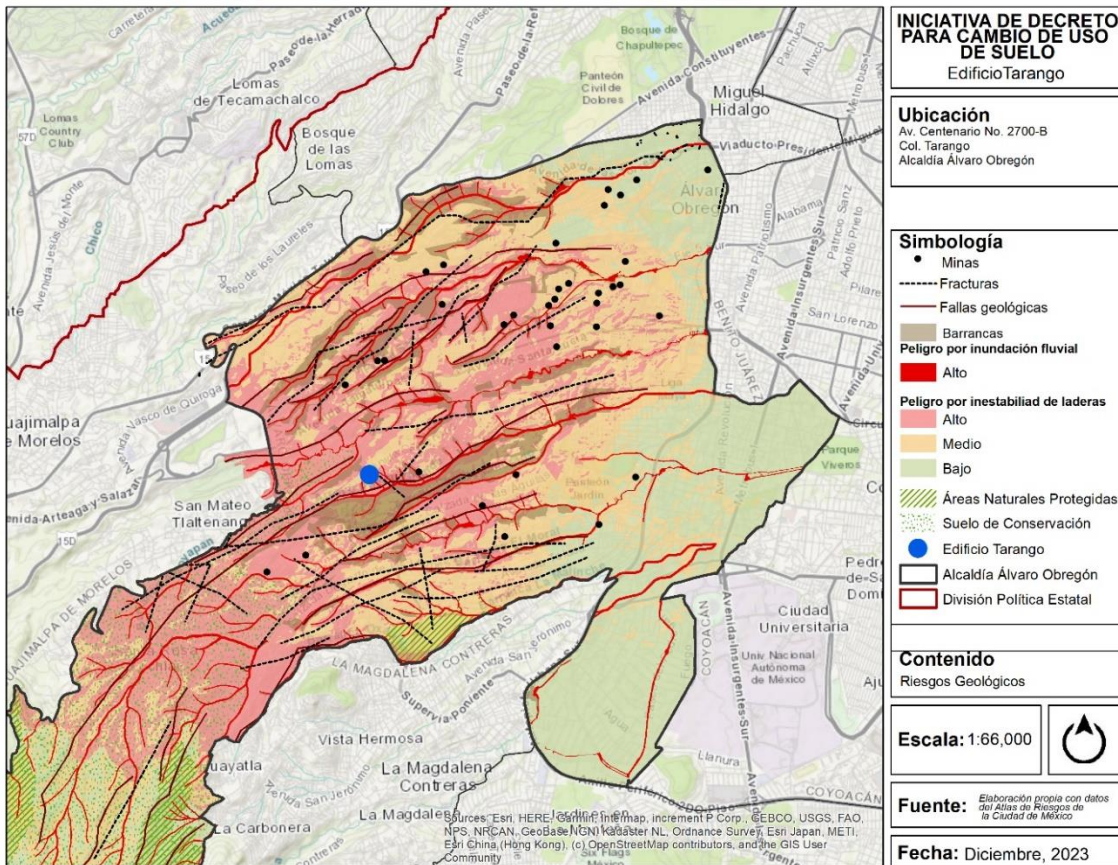


## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

Transversal. Por la Alcaldía cruzan seis fallas regionales que, junto con las fallas y minas, se convierten en elementos que requieren de atención, sobre todo si se suman otros factores como las construcciones en barrancas y zonas con pendientes pronunciadas las cuales se convierten en áreas con riesgo de desastre por la suma de estos eventos. Los deslizamientos de laderas son causados por muchos factores, entre ellos se encuentra la acción del hombre, debido a la construcción de viviendas e incluso la lluvia, pues esta afecta a nivel freático y potencializa la erosión, puede desestabilizar el sistema y activar la ladera. Resultado de la inestabilidad de laderas por lluvia se puede observar en el mapa de la Imagen VI-16, que las zonas con mayor nivel de peligro se localizan en la zona de barrancas donde las pendientes son mayores y que a su vez se encuentran en áreas con un alto peligro por inundación fluvial.

Imagen VI-16 Fenómenos Geológicos



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2023

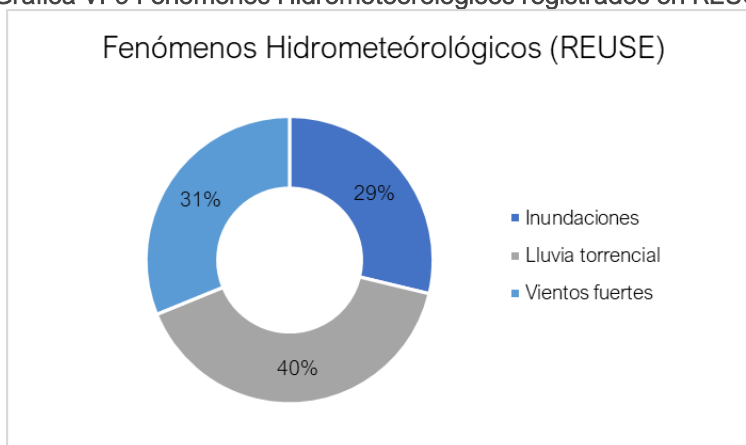
De acuerdo con el mapa anterior, se puede observar que el predio se encuentra próximo a las barrancas Atzoyapan y Tarango, por lo que los riesgos más cercanos son los referentes a un alto peligro por inundación fluvial, así como el peligro por inestabilidad de laderas, el cual permanece en una intensidad media. Por otra parte, los riesgos más cercanos al proyecto Edificio Tarango son una falla y fractura que afectan las manzanas contiguas.

### Hidrometeorológico

Se define al fenómeno hidrometeorológico como un agente perturbador generado por la acción de los agentes atmosféricos, tales como ciclones tropicales; lluvias extremas; inundaciones pluviales, fluviales y lacustres; granizo; polvo y electricidad; ondas cálidas y gélidas.

Con ayuda del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México y el REUSE se encontró que en la Alcaldía Álvaro Obregón se registraron 539 de reportes por lluvias torrenciales, inundaciones y vientos fuertes. En la Gráfica VI-9 se observa la distribución de los incidentes por los eventos anteriormente mencionados; el más recurrente es el relacionado con lluvias torrenciales, en un 40%, donde las denuncias más comunes están vinculadas con caída de árboles; los vientos fuertes representan el 31% y por último están las inundaciones con 29%; en este caso los eventos registrados son encharcamientos e inundaciones pluviales y fluviales.

Gráfica VI-9 Fenómenos Hidrometeorológicos registrados en REUSE



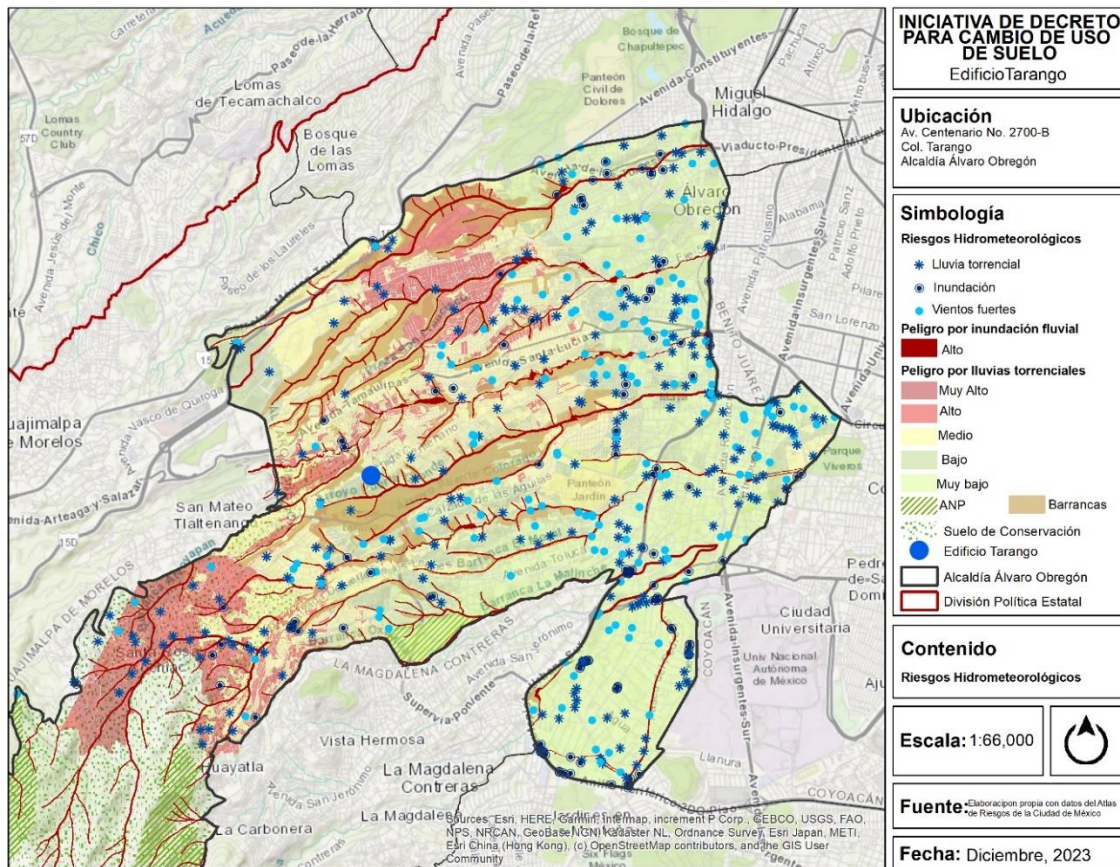
Fuente: Elaboración propia con datos del REUSE, 2023

Diversos factores son los que conducen a la intensificación del efecto de las lluvias en la Alcaldía, pero son originados principalmente por las características topográficas del relieve. Las deficiencias en el sistema de drenaje, la saturación del suelo y la acumulación de residuos aunados a la saturación de las corrientes naturales de agua y la baja capacidad de los ríos ante flujos extraordinarios, exceden la capacidad del cauce, generando afectaciones que agudizan los efectos de las lluvias.

Respecto a las inundaciones, en el caso de Álvaro Obregón el riesgo por inundación fluvial es alto, esto quiere decir que los escurrimientos superficiales son mayores a la capacidad de conducción de los cauces. Esto se puede observar principalmente en la zona de barrancas, como se muestra en la Imagen VI-17, que se convierten en sitios con alta vulnerabilidad por su contexto actual, ante la depredación y uso de estos espacios para crecimiento desmedido de la mancha urbana. En el caso de las lluvias torrenciales, el riesgo ante este fenómeno se localiza en mayor medida en la parte poniente de la Alcaldía en zonas cercanas a las barrancas y al Suelo de Conservación. Los eventos ocasionados por vientos fuertes, se encuentran ubicados al nororiente de la Alcaldía, principalmente en las colonias Florida, Merced Gómez, Guadalupe Inn, Jardines del pedregal, Lomas de Plateros, Flor de María, Ampliación las Águilas, Sacramento, Molino de Rosas, Alfonso XIII y Olivar del Conde 1ra sección.



Imagen VI-17 Fenómenos hidrometeorológicos



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2023

## Químico Sanitario

Los riegos de origen químico son generados por reacciones entre sustancias químicas o entre medios físicos reactivos que producen desprendimiento de energía como es en el caso de las explosiones y los incendios. En la Alcaldía Álvaro Obregón, se ubican diversas e industrias, que por sus actividades son consideradas riesgosas, ya que representan para los habitantes un factor constante de peligro, al utilizar una gran variedad de productos químicos. Por la importancia que tienen, se determinan, los siguientes riesgos: incendio, explosión, derrame o fuga de sustancias peligrosas.

Por otro lado, los riesgos sanitarios son los que se generan por condiciones insalubres, consecuencia del crecimiento de la población, del desarrollo de actividad industrial y de la contaminación. Esto se ve reflejado en la contaminación del suelo y subsuelo, pues la acumulación de residuos en tiraderos clandestinos perpetúa el mal manejo de sustancias tóxicas, solventes, aceites y grasas; además de los desechos generados en viviendas, comercios y servicios en general.

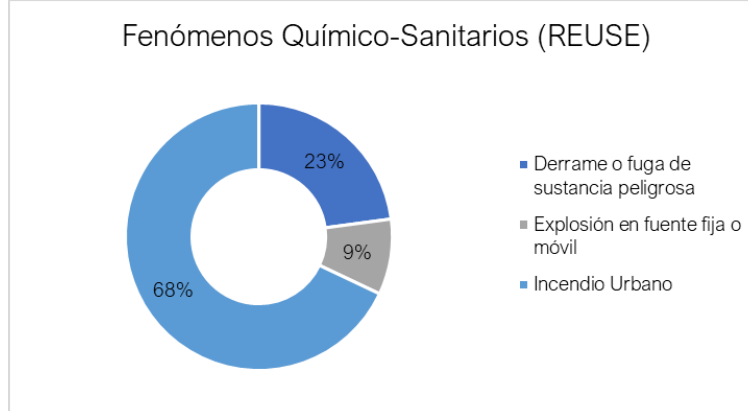
En el REUSE, se encontraron 1,018 reportes por este tipo de incidentes y como se observa en la Gráfica VI-10, el mayor porcentaje, 68%, los eventos por incendios urbanos que están relacionados con incendios de basura, incendios de pasto en predios baldíos o camellones, incendios en casa habitación y comercios; con el 23% continúan los reportes por derrames o

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

fugas de sustancias peligrosas, vinculados con fugas en tanques estacionarios y cilindros móviles de gas L.P. y fugas de gas natural en tomas domiciliarias; por último, con el 9% de participación están los siniestros ocasionados por explosiones en fuentes fijas o móviles, los reportes más comunes son acerca de fugas y acumulación de gas L.P.

Gráfica VI-10 Fenómenos Químico-sanitarios registrados en REUSE

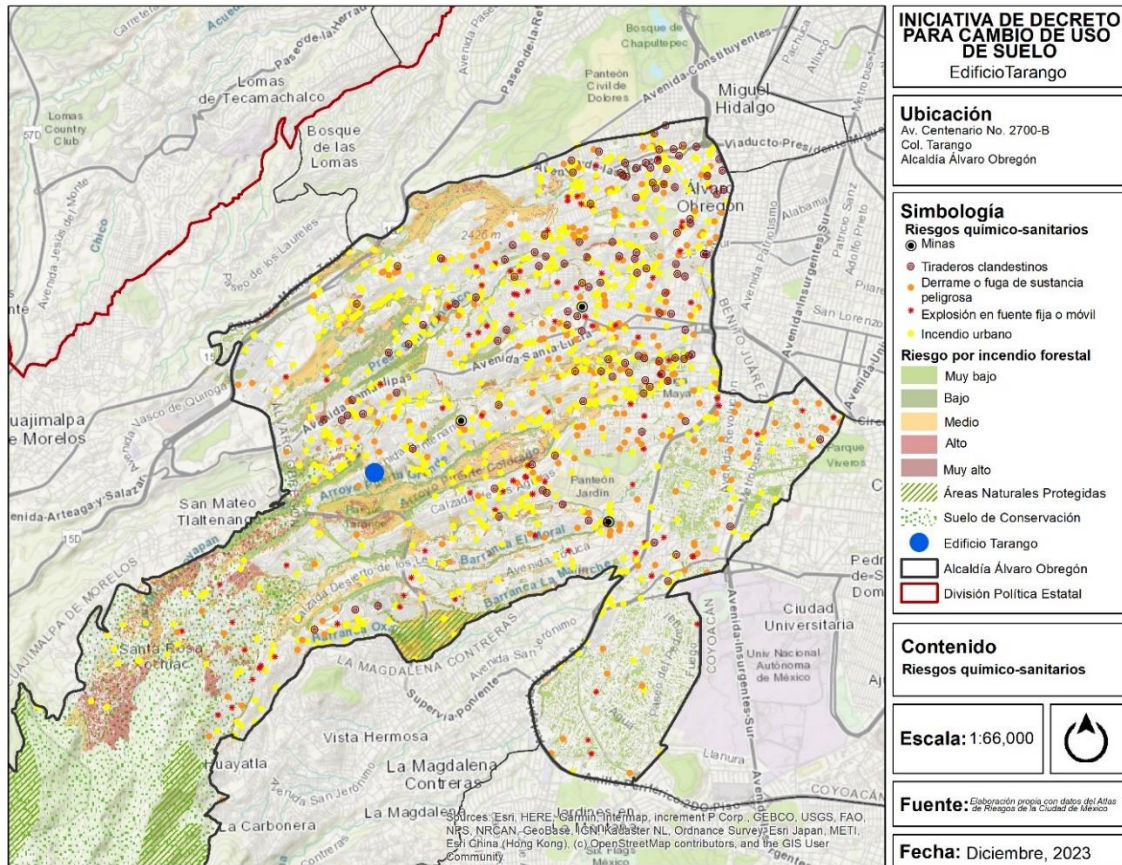


Fuente: Elaboración propia con datos del REUSE, 2023

En cuanto a su ubicación, los derrames o fugas de sustancias peligrosas están distribuidos en toda la Alcaldía al igual que las explosiones en fuentes fijas y móviles como se muestra en la Imagen VI-18. En el caso de los incendios urbanos, se ubican con mayor intensidad en las colonias al nororiente de la Alcaldía; los tiraderos clandestinos se ubican de igual manera al nororiente de la demarcación, principalmente en las Colonias Merced Gómez, Cove, Acueducto, Carola, Desarrollo Urbano, Jalalpa el Grande, José María Pino Suárez, Ampliación las Águilas, Lomas de Becerra, Arvide, Sacramento, Molino de Santo Domingo, Palmas, El Tejocote, Preconcreto, Real del monte, Corpus Christy, 8 de Agosto, Lomas de Plateros, Jalalpa Tepito 2da Ampliación y Golondrinas. Otro riesgo a considerar es el de incendios forestales, el cual se manifiesta con mayor intensidad al sur poniente de la Alcaldía, esto por su vínculo con las Áreas Naturales Protegidas y el Suelo de Conservación. Por último, el PPDU-AO menciona las implicaciones que han tenido las minas en la Alcaldía, pues fueron creadas para la explotación de material para la construcción y han generado un gran impacto en la demarcación; de acuerdo a la información existente en el portal de Atlas de Riesgos de la Ciudad de México y en el caso particular de la Alcaldía, para 2022 se tienen registradas tres minas en regeneración, la primera ubicada en Transmisiones No. 38, la segunda en Fanal No. 57 y la más cercana al predio que se encuentra a aproximadamente a 2km, en Centenario esquina con Gómez Farías.



Imagen VI-18 Fenómenos químico-sanitarios



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2023

### Socio-Organizativo

Finalmente, se entiende por riesgos socio-organizativos a aquellos generados con motivo de errores humanos o por acciones premeditadas que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de personas, tales como: concentraciones masivas de población, terrorismo, sabotaje e interrupción o afectación de los servicios vitales o de infraestructura estratégica.

Para el caso de los fenómenos socio-organizativos en la Alcaldía Álvaro Obregón, el REUSE ha contabilizado un total de 1,083 accidentes de esta naturaleza, en la Gráfica VI-11 se puede ver dos terceras partes, es decir 66%, refieren a accidentes en la vía pública, mientras que poco más de una cuarta, el 26% refieren a interrupción de servicios, con menor incidencia, en 7% se dan las concentraciones masivas de población y por último, con 1% a los actos de sabotaje.

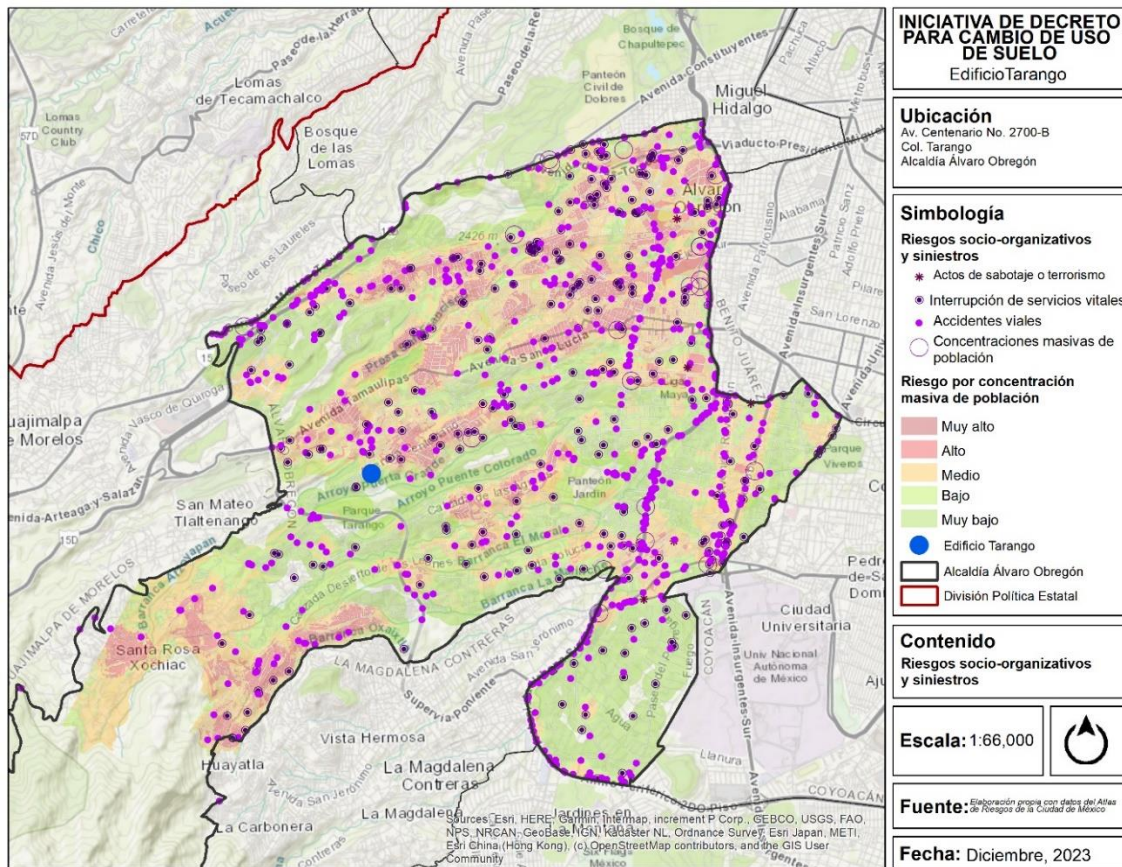
Gráfica VI-11 Fenómenos Socio-organizativos registrados en REUSE



Fuente: Elaboración propia con datos del REUSE. 2023

En cuanto a su ubicación, los accidentes terrestres se presentan en mayor cantidad en las vialidades Insurgentes Sur, Av. Revolución, Anillo Periférico y Alta tensión, como se muestra en la Imagen VI-19. Los eventos asociados con interrupciones de los servicios vitales, se encuentran cercanos a la Barranca el Moral, Av. Toluca, Av. Centenario, en la Presa San Francisco, la Colonia Lomas de Becerra y Molino de Santo Domingo. El riesgo por concentraciones masivas de población se encuentra con mayor intensidad al nororiente de la Alcaldía, localizados en Colonias como Jardines del Pedregal, Bellavista, Progreso, Santa María Nonoalco, Hidalgo, Merced Gómez, Belem de Las Flores, entre otras. Por último, solo el 1% de los siniestros está relacionado con actos de sabotaje, de acuerdo a la base de datos de REUSE, están asociados con falsas alarmas por amenazas de bombas y explosivos.

Imagen VI-19 Fenómenos Socio-organizativos

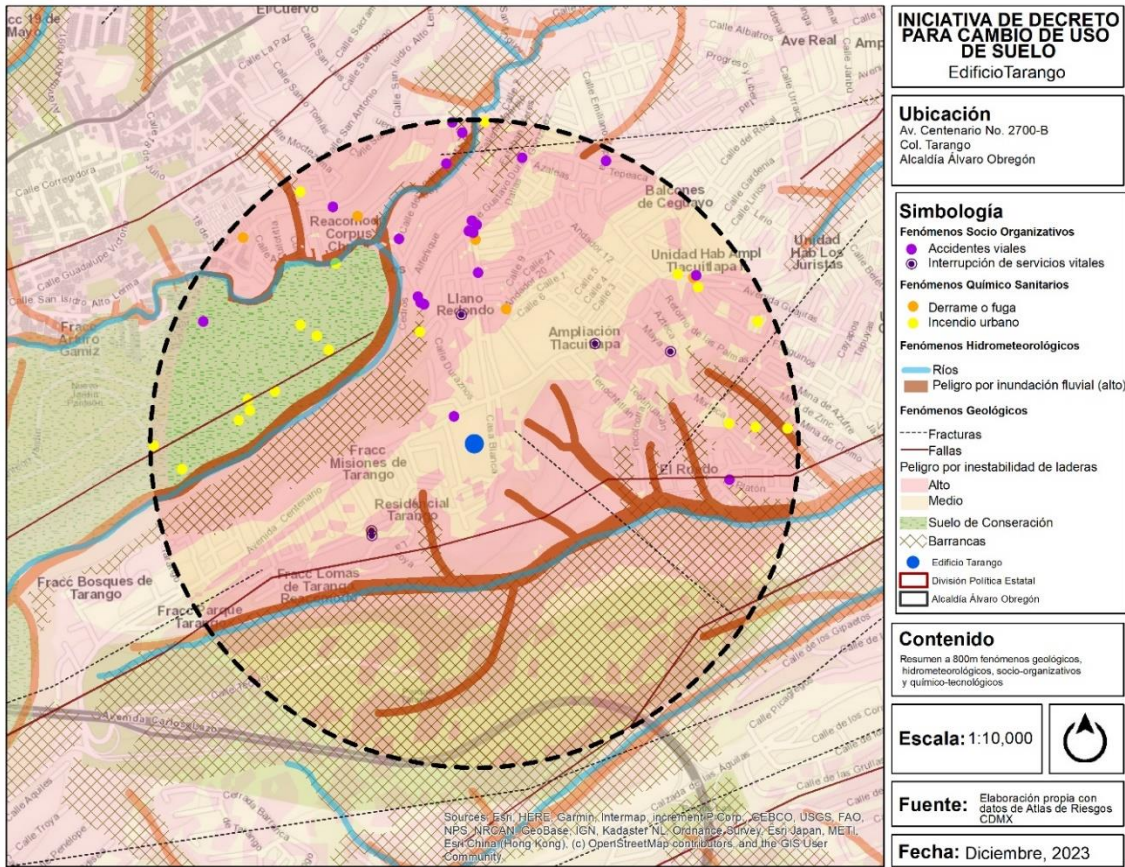


Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2023

De manera puntual, dentro de un radio de 800 m, de acuerdo a lo establecido en la metodología de los lineamientos para la elaboración de Estudios de riesgo en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México del 26 de agosto de 2019, se puede observar en la Imagen VI-20 que los eventos más cercanos al Edificio Tarango registrados están asociados a colisiones de vehículos particulares sobre la Av. Centenario e interrupciones en el sistema de agua potable y cortos circuitos en el cableado. Por otro lado, de acuerdo con el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, el predio objeto de esta iniciativa, no se encuentra en una zona que cuente con alto riesgo por concentraciones de población, en las inmediaciones el rango no rebasa el nivel medio de riesgo.



Imagen VI-20 Resumen de riesgos a 800m



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgos de la CDMX, 2023

Dentro del radio establecido se observó que atraviesan tres fallas y dos fracturas que no representan un riesgo considerable para el desarrollo del proyecto pues de acuerdo al Atlas de Riesgos de la Ciudad de México el predio no tiene afectaciones por ninguno de los fenómenos mencionados y además se encuentra en una zona clasificada con un riesgo medio por inestabilidad de laderas. Para el caso de los riesgos de origen hidrometeorológico en el caso del proyecto Edificio Tarango no hay ningún factor que perjudique directamente al predio, a pesar de su cercanía con los arroyos Puente Grande y Puente Colorado, el desarrollo no se vería afectado en caso se saturarse dichos escurrimientos.

En cuanto a fenómenos químico-sanitarios se tiene que, dentro de este buffer no se encuentra ninguna mina o tiradero clandestino, por lo es un factor que por el momento carece de importancia en la zona; de acuerdo con el REUSE los eventos reportados más cercanos a la ubicación del proyecto Edificio Tarango, están relacionados con fugas de gas e incendios urbanos, pero no hay evidencia de algún otro tipo de factor que represente un riesgo latente para los habitantes de la zona y el desarrollo del proyecto. Ahora bien, para los fenómenos socio organizativos, el proyecto Edificio Tarango se encuentra en una zona que no cuenta con riesgo alguno por concentración de población, por lo que para este caso bastará con contar con un Programa Interno de Protección Civil con el que deben de contar todas las construcciones para que ni los habitantes, ni la población flotante sea vulnerable ante cualquier evento, ya que espera la llegada de 5,200 personas al día, además de los poco más de 1,000



## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

habitantes que se espera lleguen a habitar el proyecto. Por otra parte, los siniestros relacionados con este tipo de fenómenos están vinculados con accidentes viales entre vehículos particulares y con interrupciones en el sistema de agua, por lo que el desarrollo del proyecto Edificio Tarango no ocasionará afectaciones al servicio, ya que contará con un sistema de captación de agua, lo que disminuirá la presión sobre la dotación de este recurso.

## VII Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;

---

### VII.I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos menciona en su Artículo 1 que:

*“todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece [...]”*

También, menciona en su Artículo 8 que:

*“[...] Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de este derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.”*

Con previo reconocimiento sobre la petición ciudadana para la modificación del PDDU-AO a través de Iniciativa de Decreto, que consiste en un análisis de viabilidad técnico y normativo es como se avala la constitucionalidad de dicha propuesta.

### VII.II Constitución Política de la Ciudad de México

En cuanto a la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 2017 y reformada el 30 de noviembre de 2022.

Se considera el Artículo 12 sobre el derecho a la Ciudad, de principio al mencionar:

*“1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.*

De manera local se aboga al reconocimiento sobre la participación e igualdad al modificar los instrumentos de desarrollo urbano con la intención de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población futura, así como del contexto inmediato, siempre bajo la consideración del medio ambiente.

Por otro lado, se menciona al derecho a la ciudad como *“[...] derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.”*

De manera que la presente Iniciativa busca garantizar el ejercicio pleno de participación ciudadana.

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

En cuanto a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, apartado A. Sistema de planeación y evaluación, la constitución reconoce en su Artículo 15 que:

*“[...] La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable, satisfacer las necesidades individuales y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza. [...]”*

Ante esto, se retoma que la presente Iniciativa plantea la necesidad de impulsar la economía, particularmente del sector de la construcción. También se intenta modificar las condiciones de ocupación de uso de suelo en vista de conducir la inversión existente para su óptimo aprovechamiento, viéndose reflejado en la creación de empleos e infraestructura.

Por otro lado, en su numeral 4, menciona que:

*“[...] La planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales e institucionales: los programas de gobierno de las alcaldías; y los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación. De conformidad con lo previsto en esta Constitución, el Sistema Integral de Derechos Humanos se articulará con el sistema de planeación de la Ciudad [...]”*

De lo anterior se retoma el enunciado que menciona que dichos instrumentos de planeación deben elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación, que, si bien existió un proceso de consulta, el PDDU-AO se elaboró en el 2011 con datos censales de años anteriores, de manera que no refleja el comportamiento social y territorial actual. Por ello, bajo este principio se plantea la modificación de dicho instrumento.

En cuanto al proyecto, en su artículo 16 en materia de ordenamiento territorial, medio ambiente, la constitución menciona lo siguiente:

*“[...] La Ciudad de México minimizará su huella ecológica, en los términos de emisión de gases de efecto invernadero, a través de una estructura urbana compacta y vertical, nuevas tecnologías, uso de energía renovable, una estructura modal del transporte orientada hacia la movilidad colectiva y no motorizada, vehículos de cero emisiones de servicio público y privado, medidas y políticas de eficiencia energética, políticas de recuperación y conservación de ecosistemas y políticas de aprovechamiento energético del metano generado por residuos orgánicos [...]”*

En este sentido, el proyecto, si bien solicita un aumento de 3 a 6 niveles máximos de construcción, respeta la superficie de área libre. Además, contará con calentadores de agua solares, un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de las aguas pluviales y una planta de tratamiento, con la intención de reducir su huella ecológica.

En materia de regulación del suelo, la Constitución menciona lo siguiente:

*“1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica [...]”*

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos [...]

6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, con la opinión de las Alcaldías.

Los principios de transparencia y máxima publicidad regirán los cambios de uso del suelo. La autoridad está obligada a informar oportunamente a la comunidad sobre las solicitudes turnadas ante el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva para su dictamen, así como los estudios establecidos en la legislación correspondiente. El proceso de transparencia en el cambio de uso de suelo incluye el informe que rinda el registro público de la propiedad respecto de la inscripción de los bienes amparados. Las consultas tendrán carácter vinculante según lo establecido en esta Constitución. En todo caso se privilegiará el interés público [...]"

De lo anterior se desprende el fundamento constitucional sobre la presente propuesta de cambio de uso de suelo. Sin más, se cuenta con plena seguridad sobre la convencionalidad de la Iniciativa de Decreto.

Por último, sobre el Congreso de la Ciudad de México, la Constitución en su artículo 29 menciona que dentro de sus competencias se encuentra:

*"1. Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes."*

Por lo anterior, se presenta la Iniciativa al Congreso de la Ciudad para su valoración.

El siguiente apartado se integra de una extensa bibliografía del marco legal sobre los argumentos en los que se construye la presente propuesta, donde se aborda desde la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano hasta el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón. Posteriormente, con base en el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo se desarrollará la normatividad aplicable al predio con la intención de identificar el cumplimiento de las condicionantes, así como la consideración de aquellos criterios que se solicitan modificar con la presente iniciativa.

### VII.III Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de junio de 2021.

*"Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:*

*1. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia".*

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

*“Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.”*

*“Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:*

*I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;*

*II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;*

*III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concentración de acciones con los organismos de los sectores social y privado;*

*IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;*

*V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los Centros de Población;*

*VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;*

*VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radio difusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables”*

*“Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:*

*III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;*

*VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes”*

## VII. Ley de Vivienda

Publicada el 27 de junio de 2006 en el Diario Oficial de la Federación, y reformada por última vez el 14 de mayo de 2019.

*“Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4º. De la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.*

*La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.*

*La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.”*



## VII.II Ley de Vivienda para la Ciudad de México

Publicada el 23 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y reformada el 02 de septiembre de 2021:

*“Artículo 1. La presente Ley es aplicable en el territorio de la Ciudad de México, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:*

*I. Garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano universal conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y los Tratados Internacionales en los que México es parte de la materia.*

*III. Garantizar el derecho a la ciudad, de tal manera que todas las personas, sin importar su origen, raza, color, estatus social u otro, tengan acceso al uso y goce de los beneficios de la ciudad y al espacio público seguro y accesible, con un enfoque de derechos humanos, igualdad de género y de sustentabilidad, con la finalidad de evitar la segregación socioespacial activa o pasiva;*

*V. Establecer los lineamientos generales, que fortalezcan la ciudad solidaria y permitan la creación de una ciudad compacta, entendida como aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta densidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios y equipamientos, propicia el encuentro de actividades, permite el desarrollo de la vida en comunidad y fomenta la movilidad urbana sustentable;*

*XII. Promover que las viviendas se ubiquen en zonas que cuenten con infraestructura urbana y vial que fomenten la accesibilidad y una movilidad urbana sustentable, en donde se privilegien el uso de vehículos limpios, los medios de transporte no motorizados y/o eficientes y se favorezca la calidad de vida de las y los habitantes de la Ciudad de México [...].”*

*“Artículo 3. El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la Constitución de la Ciudad de México, así como en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte. La presente Ley reconoce que el derecho a una vivienda adecuada deberá cumplir con los siguientes elementos:*

*I. Seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión;*

*II. Disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos;*

*VI. Ubicación tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, no debe de estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas [...].” (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)*

*“Artículo 26. La política de vivienda de la Ciudad de México, se orientará por los siguientes principios y lineamientos generales con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, en función de los siguientes principios:*

*I. Garantizar la congruencia entre los programas de vivienda y el Programa General de Desarrollo, el Programa General de Derechos Humanos, y los programas relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable de la Ciudad de México.*

*XI. Diseñar mecanismos o programas especiales que permitan la mejor aplicación de los recursos con los que cuentan los derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda.*

*XIII. Incorporar el uso de materiales y de ecotecnologías y otras medidas en las acciones de mejoramiento y construcción de vivienda, que contribuyan a un desarrollo sustentable de la Ciudad.*

*XIV. Disminuir el rezago habitacional;*

*XV. Fomentar la construcción de vivienda en usos mixtos, la existencia de plantas bajas activas, incorporación de espacios comunitarios, en donde las viviendas cuenten con la infraestructura de servicios*

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

*públicos, equipamientos, redes de transporte público e infraestructura de movilidad, que propicie el uso de medios no motorizados, así como el diseño de desarrollos orientados al transporte;*

*XVII. Impulsar zonas policéntricas, compactas, productivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad urbana y eleven la calidad de vida de sus habitantes; [...]" (Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2017)*

*"Artículo 58. El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y el Instituto, diseñará y aplicará Programas de Vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, cuyo objeto será establecer estímulos y condiciones para la producción de vivienda que se orientan prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población. Asimismo, deberá considerar todas las acciones y medidas administrativas, jurídicas y operativas que garanticen su cumplimiento, respetando siempre la zonificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano o, en su caso, llevar a cabo el procedimiento establecido para su modificación por parte del Órgano Legislativo.*

*Se garantizará la aplicación de programas de vivienda para las y los trabajadores de la Ciudad de México, derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda con los mismos objetivos señalados en el párrafo anterior."*

### VII.III Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada el 15 de junio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y reformada por última vez el 2 de septiembre de 2021, donde los artículos referentes a la planeación urbana, los Programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones refieren lo siguiente:

*"Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:*

*I. Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo.*

*II. Aprobar los decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación,"*

*"Artículo 5 Bis. Es derecho de los diputados iniciar decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a alguna de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley"*

*"Artículo 25 Quater. Son facultad del Consejo Constitutivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México:*

*I. Revisar cada seis años, y en un plazo no mayor de seis meses, los Programas vigentes, para efecto de evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o en su caso, la expedición de un nuevo Programa; [...]*

*III. Elaborar pre-dictámenes de las iniciativas de decreto en materia de Programas, y en su caso, de Áreas de Gestión Estratégica, se presenten ante la Asamblea, y remitirlos a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana para su consideración en la elaboración de sus respectivos dictámenes;"*

*"Artículo 28. La planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."*

*"Artículo 33. La planeación del desarrollo urbano se contiene en los siguientes ordenamientos jurídicos:*

*I. El Programa General de Desarrollo Urbano;*

*II. Los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;*

*III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;"*

*"Artículo 33 Bis. Estarán afectados de nulidad absoluta y no podrán ser convalidados, los actos que celebre la Secretaría, y que tengan por objeto:*

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

*I. Reformar, adicionar, derogar o abrogar Programas;*

*II. Aplicar un Programa, sea General o Parcial, sin identificar con precisión, en el dictamen, opinión, autorización, permiso, constancia, certificado, acuerdo o resolución de que se trate, el capítulo, apartado, subapartado, inciso, sub inciso, párrafo y página, del Programa aplicado;*

*III. Establecer usos del suelo, número de niveles, porcentaje de área libre y área mínima por vivienda, que no se encuentren previstos en el Programa aplicable al caso concreto de que se trate, y*

*IV. En general, modificar el contenido de los Programas, contravenir sus disposiciones u omitir la observancia de los mismos.”*

*“Artículo 34. Los Programas serán sometidos a la aprobación de la Asamblea, mediante iniciativas de decretos.*

*Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorías, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establece la presente Ley.*

*El procedimiento y los requisitos para iniciar, dictaminar, discutir y votar los decretos de Programas, o de reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, serán los establecidos en esta Ley, y a falta de disposición expresa, en la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y en sus reglamentos.”*

*“Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, corresponde:*

*I. Al Jefe de Gobierno*

*II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y*

*III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en los individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley”*

*“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...”*

*“Artículo 38. Las iniciativas de decreto que en materia de Programas se presenten a la Asamblea, serán turnadas para su análisis y dictamen, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, por el Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o por el Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea.”*

*“Artículo 39. Las iniciativas de decreto deberán presentarse directamente a la Asamblea, en cualquiera de los siguientes supuestos: [...]*

*II. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, en materia de reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa”*

*“Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.”*

## VII.IV Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.

### II. IMAGEN OBJETIVO

*“[...] de conformidad con lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los objetivos particulares que persigue este programa se rigen bajo el principio de un desarrollo integral y sustentable: [...]*

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

*Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revertiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.*

*Propiciar una distribución armónica de la población, basada en la capacidad de dotación de servicios, que desaliente la creación de grandes desarrollos concentradores.*

*Garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos recursos económicos en igualdad de oportunidades, a través de reglas claras de operación de los programas.*

*Aprovechar de manera eficiente la infraestructura básica, el equipamiento urbano y los servicios públicos, procurando la regulación y distribución equitativa de su dotación, acorde con la problemática del suelo, a fin de garantizar una vida segura, productiva y sana a los habitantes de la ciudad.*

*Ordenar el crecimiento económico en zonas específicas que dispongan de infraestructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos.”*

## VII. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011.

### II. IMAGEN OBJETIVO

#### Sustentabilidad

*“Se evitará el establecimiento de nuevos Asentamientos Humanos Irregulares en barrancas y en Suelo de Conservación, lo cual se complementará ofreciendo alternativas para la construcción de vivienda media, popular y de interés social dentro de la zona urbana que tenga las mejores condiciones de infraestructura, accesibilidad y menor grado de vulnerabilidad.”*

#### Competitividad

*“Se fomentarán las actividades económicas, particularmente las del sector servicios, acordes con la estructura urbana existente, con la finalidad de ofrecer opciones de empleo las cuales se darán en las zonas más accesibles y con mejor infraestructura, ubicadas particularmente en la zona entre el Eje 5 Poniente y el Anillo Periférico al norte de la Avenida 5, así como en algunas vialidades que estén cumpliendo esta función.”*

### III. ESTRATEGIA DE DESARROLLLO URBANO

#### Vivienda

*“Fomentar la construcción de vivienda en las áreas más aptas, que corresponden a las que están subutilizadas, así como en predios baldíos con infraestructura, servicios y accesibilidad para alojar el crecimiento de la población, particularmente la de menores recursos.”*

#### Desarrollo Económico

*“Ofrecer las condiciones físicas para la realización de actividades productivas y de fomento a la creación de empleos, procurando que su distribución en el área urbana sea más equilibrada e induciendo la diversificación del uso del suelo.*

*Promover las actividades comerciales y de servicios hacia los principales corredores.”*

### IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL; 4.3 Zonificación y Distribución de Usos de Suelo; 4.3.1. Suelo Urbano

*“Habitacional Mixto (HM): El habitacional mixto, contempla la ubicación de vivienda y otros usos mixtos ya sea que los inmuebles localizados se dediquen en su totalidad a un uso específico o se encuentran mezclados.”*



## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

Dentro de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, la vivienda, el comercio, servicios de alimentos y bebidas en general, así como los servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general se encuentran permitidos en la zonificación HM (Habitacional Mixto); no obstante, dentro de la solicitud, se solicita vivienda, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos, debido a los giros específicos propuestos en el proyecto.

### Contexto Normativo

#### VII.I.I Uso de Suelo

El Certificado Único de Zonificación de Uso con Suelo de folio No. 32917-151TRHE23D del 30 de mayo de 2023 establece que de acuerdo con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, al predio le aplica la zonificación E/3/30 (Equipamiento Público y Privado, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) en una superficie máxima de construcción de 27,813.61 m<sup>2</sup>.

No obstante, la presente Iniciativa de Decreto tiene como objetivo modificar la zonificación actual para solicitar 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.

Para una referencia más amplia, consultar Anexo Documentos 1.3 CUZUS Folio 32917-151TRHE23D.

#### VII.I.II Normas de Uso de Suelo

El CUZUS indica que al predio le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
- Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano
- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
- Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
- Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
- Subdivisión de predios
- Vía pública y estacionamientos subterráneos
- Ampliación de construcciones existentes
- Estudio de Impacto Urbano
- De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales
- Zonas y Usos de Riesgo

Asimismo, le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

- Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
- Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
- Norma Técnica para Zonas de Riesgo

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

#### VII.I.II.I Normas Generales de Ordenación

Es importante mencionar que la superficie del predio que considera el proyecto es de 14,215.00 m<sup>2</sup>, resultado del levantamiento topográfico más reciente, la cual presenta una diferencia de 970.43 m<sup>2</sup> más respecto a la superficie manifestada en el CUZUS (13,244.57 m<sup>2</sup>). Ante esto, el desarrollo de las normas se realiza con base en la superficie manifestada en el levantamiento topográfico. En virtud de lo anterior, el promovente de la presente Iniciativa de Decreto se compromete a realizar la regularización catastral y registral de superficies, linderos y colindancias correspondientes.

Para una referencia más amplia consultar *Anexo Documentos 1.4 Carta Compromiso*.

#### VII.I.II.I.I Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

La norma establece que el coeficiente de ocupación del suelo (COS) se obtiene de la siguiente forma:

*“El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:*

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{superficie total del predio}”$$

De acuerdo con el CUZUS, al predio le corresponde un 30% de área libre, por lo que se obtiene el cálculo visto a continuación:

$$\text{Superficie del predio} = 14,215.00 \text{ m}^2$$

$$\text{COS} = 1 - 0.30 / 14,215.00$$

$$\text{COS} = 0.0000492$$

$$\text{Superficie de desplante} = 9,950.50 \text{ m}^2$$

Por lo tanto, aunque la superficie del predio que se tomó en cuenta, basada en el levantamiento topográfico, difiere de la establecida en el CUZUS, se respeta el porcentaje de área libre.

En cuanto al coeficiente de utilización del suelo (CUS), la norma indica lo siguiente:

*“El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:*

$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}”$$

Considerando la zonificación actual, se desarrolla de la siguiente manera:

$$\text{Superficie de desplante} = 9,950.50 \text{ m}^2$$

$$\text{CUS} = (9,950.50 \text{ m}^2 \times 3) / 14,215.00 \text{ m}^2$$

$$\text{CUS} = 2.1$$

$$\text{Superficie máxima de construcción} = 29,851.5$$

Sin embargo, en la presente Iniciativa de Decreto se solicita un cambio de uso de suelo que aumente los niveles permitidos de 3 a 6 niveles para desarrollar el uso Habitacional mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos. El anteproyecto también contempla una superficie de desplante de 9,950.50 m<sup>2</sup>, dando el siguiente cálculo:

$$\text{Superficie de desplante} = 9,950.50 \text{ m}^2$$

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

$$\text{CUS} = (9,950.50 \text{ m}^2 \times 6) / 14,215.00 \text{ m}^2$$

$$\text{CUS} = 4.2$$

$$\text{Superficie máxima de construcción} = 59,703.00 \text{ m}^2$$

En consideración de lo anterior, cabe destacar que el anteproyecto propone una superficie máxima de construcción de 44,900.91 m<sup>2</sup>, estando 14,802.09 m<sup>2</sup> por debajo de lo permitido.

Para una referencia más amplia, consultar Anexo Documentos 1.3 CUZUS Folio 32917-151TRHE23D y el Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico y 2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico.

#### VII.I.II.III Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano

La norma indica lo siguiente:

*“a.) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banqueteta:*

*El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.*

*En predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banqueteta. La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables. [...]”*

Si bien el predio cuenta con dos frentes, el acceso principal al proyecto se encuentra sobre la Av. Centenario, el cual presenta una pendiente descendente del 4.2% en relación con la ubicación de la banqueteta. No obstante, esta pendiente resulta poco significativa, por lo que la norma no aplica.

#### VII.I.II.IV Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

La norma establece lo siguiente:

*“El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada.*

*En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.*

*Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta, considerando lo siguiente:*

*El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.*

*Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México valorará y aprobará.*

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

*Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.*

*Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.”*

El proyecto considera el 30% de área; sin embargo, propone 2 niveles bajo nivel de banqueteta como sótanos de estacionamiento donde pretende aprovechar la totalidad de la superficie de desplante, por lo que contará con sistema alternativo de captación de agua pluvial para mitigar los efectos. Además, contará con una planta de tratamiento para hacer un uso más responsable, racional y eficiente del agua. Por lo tanto, cumple con lo especificado en la presente norma.

Para una referencia más aplica, consultar Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 *Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico* y 2.2 *Planos del Anteproyecto Arquitectónico*.

#### VII.I.II.IV *Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio*

La norma establece lo siguiente:

*“La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta.*

a) *Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.*

*En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:*

*Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m) [..]*

e) *Alturas cuando los predios tienen más de un frente:*

*Con tres frentes.*

*La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.”*

Para calcular la altura máxima de construcción, se tomaron en cuenta los siguientes datos:

- Restricciones: remetimiento de 3.5 m al frente de Av. Centenario y al frente de Prolongación Clavel; remetimiento de 4.2 m a colindancia.
- Separación entre alineamientos opuestos: 20 m en Av. Centenario; 9 m en la Cerrada Casa Blanca; y 6 m en la C. Lomas de Casa Blanca
- Promedio de la separación entre alineamientos opuestos entre las tres calles: 12 m

Por lo tanto, la altura máxima se calcula de la siguiente manera:

Altura = 2 x (12.00 m+3.50 m+1.50 m)

Altura = 2 x (17.00)

Altura = 34 m



## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

Sin embargo, el proyecto plantea una altura de 25.50 m, incluyendo cubo de elevadores, por lo que cumple con esta norma y respeta las restricciones establecidas, encontrándose por debajo de la altura máxima permitida. Esto se demuestra en el plano *Fachadas Exteriores A2-01*.

Para mayor referencia, consultar Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 *Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico* y 2.2 *Planos y renders del anteproyecto arquitectónico*.

#### VII.I.II.I.V *Instalaciones permitidas por encima del número de niveles*

La norma establece lo siguiente:

*“Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.*

*La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.*

*Los pretils en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.”*

El anteproyecto únicamente contempla cubos de elevadores y sistema alternativo de captación de aguas pluviales en la azotea, así como un pretil de 0.9 m. Por lo tanto, cumple con esta norma.

Para mayor referencia, consultar Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 *Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico* y 2.2 *Planos y renders del anteproyecto arquitectónico*.

#### VII.I.II.I.VI *Subdivisión de predios*

La norma indica lo siguiente:

*“La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo con lo siguiente:*

<b>Suelo Urbano</b>		<b>Suelo de Conservación</b>	
<b>Zonificación</b>	<b>Sup. (M2)</b>	<b>Zonificación</b>	<b>Sup. (M2)</b>
H	150	HRC	250
HC	200	HRC	500
HM	750	HRB	1,000
HO	500	RE	5,000
CB	250	PE	10,000
E	750	PRA	10,000
I	750		

*Para subdividir un predio en una superficie menor a 750 m<sup>2</sup> deberá contar con un frente a la vía pública de 7 m como mínimo y en caso de ser mayor de 750 m<sup>2</sup>, deberá tener un frente mínimo de 15 m. Lo anterior condicionado a que la dimensión del predio en el alineamiento sea, mínimo equivalente a una cuarta parte de la profundidad media del predio.”*

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

A pesar de que el predio en el que se encuentra el anteproyecto arquitectónico se encuentra fraccionado en 4 lotes, toda vez que se apruebe la solicitud para cambio de uso de suelo, el promovente se compromete a realizar la regularización de los predios.

Para referencia más amplia consultar *Anexo Documentos 1.4 Carta Compromiso*.

#### **VII.I.II.I.VII Vía pública y estacionamientos subterráneos**

La norma además de abordar las distancias mínimas para vialidades, establece lo siguiente:

*“Para las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento, entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m<sup>2</sup> o tengan un frente mayor de 15 m.*

*Adicional a lo establecido en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y para mejorar la capacidad instalada de los usos existentes, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y privados en cualquier zonificación, excepto en Área Verde (AV), Espacios Abiertos (EA) y en las correspondientes a Suelo de Conservación.”*

El anteproyecto propone una bahía de ascenso y descenso sobre la Av. Centenario con la intención de mitigar cualquier afectación sobre la vialidad. Además, señala la construcción de dos sótanos de estacionamiento bajo nivel de banquetta con capacidad para 639 cajones, acotándose a la norma, ya que ésta permite el establecimiento de estacionamientos públicos y privados en cualquier zonificación, excepto en Área Verde y Espacios Abiertos y en las correspondientes a Suelo de Conservación. Por lo tanto, se cumple con las especificaciones de la norma.

Para mayor referencia, consultar *Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico y 2.2 Planos y renders del anteproyecto arquitectónico*.

#### **VII.I.II.I.VIII Vía Ampliación de construcciones existentes**

La norma establece lo siguiente:

*“Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.”*

El anteproyecto no pretende aprovechar ninguna construcción existente, por lo que la norma no aplica.

#### **VII.I.II.I.IX Estudio de Impacto Urbano**

La norma indica lo siguiente:

*“Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:*

*[...]*

*III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup>).”*

De ser aprobada la presente Iniciativa de Decreto, el proyecto llevará a cabo el Estudio de Impacto Urbano correspondiente.

**VII.I.II.I.X De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales**

La norma menciona lo siguiente:

*“El Registro de Manifestaciones de Construcción B o C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.*

*De igual forma, dentro del proyecto de edificación de vivienda unifamiliar deberá incluirse la construcción de fosas sépticas, cuya capacidad debe ir en función del número de habitantes, y descargar a la red de drenaje. Tratándose de unidades habitacionales se incluirán estudios para la instalación de plantas de tratamiento de aguas, para no verterlas crudas al drenaje.”*

En relación con lo señalado anteriormente, de aprobarse la Iniciativa de Decreto, el proyecto contará con pozos de absorción para aguas pluviales. Además, el anteproyecto contempla una planta de tratamiento y una cisterna de agua tratada para su reutilización, acotándose a la Norma Oficial Mexicana NOM-003-ECOL-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público. De esta forma cumplirá con lo estipulado en la presente norma.

**VII.I.II.I.XI Zonas y Usos de Riesgo**

*“No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable; sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diesel, gas LP, gas natural comprimido y sus derivados. Se permite el establecimiento de estaciones de servicio de combustible carburante en las zonificaciones HO, HM, E e I, siempre y cuando no se contradigan con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, sean compatibles con los usos colindantes y previo Dictamen del Estudio de Impacto Urbano.”*

El proyecto no se encuentra sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidades de acceso controlado, por lo que la norma no aplica.

**VII.I.II.II Normas Particulares de Ordenación**

**VII.I.II.II.I Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General**

La norma establece lo siguiente:

*“Con la aplicación de esta Norma de Ordenación Particular, se estará en posibilidad de promover la construcción de nuevo Equipamiento e Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General (EIUPG), así como consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias que garanticen la prestación y acceso de estos servicios por parte de la población.”*

Sin embargo, el objeto de la presente Iniciativa de Decreto es 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. Por lo tanto, esta norma no aplica.

#### VII.I.II.II.II Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados

La norma establece lo siguiente:

*“Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, excepto en zonificación AV (Áreas Verdes) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banqueteta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. [...]”*

La Iniciativa de Decreto solicita el uso Habitacional mixto, comercio, servicios de alimentos y bebidas en general y servicios recreativos, por lo que tiene permitido la construcción de estacionamientos subterráneos. Sin embargo, de acuerdo con el Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico publicado el 11 de julio de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el cual establece que las edificaciones podrán construirse sin la obligación de contar con cajones de estacionamiento y a su vez establece la cantidad máxima de cajones de estacionamiento que podrán construirse. Ante esto, el proyecto considera 2 sótanos bajo nivel de banqueteta con capacidad para 639 cajones de estacionamiento, así mismo cuenta con 40 cajones de estacionamiento para bicicletas, lo cual representa el 25% del total requerido de acuerdo a su ubicación en el Plano 2. Zonas para la Aplicación de los Requerimiento de Cajones de Estacionamiento para Bicicletas.

Para mayor referencia, consultar Anexo Anteproyecto Arquitectónico 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico y 2.2 Planos y renders del anteproyecto arquitectónico.

#### VII.I.II.II.III Norma Técnica para Zonas de Riesgo

La norma indica lo siguiente:

*“Debido a las situaciones de riesgo que prevalecen en la Delegación Álvaro Obregón, para aquellos casos de proyectos localizados en las zonas señaladas en el plano D2- “Riesgos y Vulnerabilidad, incluido en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y que requieran realizar algún tipo de obra referente a ampliaciones y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias y, adicionalmente, previo al inicio de las obras, con lo siguiente:*

- *Estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotecnia; Que contenga antecedentes de situación de riesgo del predio y/o zona, que permitan realizar una valoración sobre la posibilidad o no de construir en el mismo.*
- *Dictamen de la Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Jefatura Delegacional.*
- *“Opinión Técnica de Riesgo” emitida por la SEDUVI a través de la Dirección General de Administración Urbana.*
- *Contar con el aval de un Director Responsable de Obra.”*

De aprobarse la presente Iniciativa de Decreto, el proyecto cumplirá con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. También se compromete a contar con un Estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotecnia, Dictamen de la Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Jefatura Delegacional, Opinión Técnica de Riesgo emitida por la SEDUVI y con el aval de un Director Responsable de Obra previo al inicio de obras.



**VIII Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos: a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa; b) Deberá incluir artículos transitorios, y c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya**

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 M2, EN UNA ZONIFICACIÓN DE HM/6/30/Z"

#### Artículos transitorios

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al 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

**TERCERO.** Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito sobre el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto.

**IX Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;**

---

Ciudad de México, a 10 de enero de 2024

---

C. Héctor Antonio Troncoso Legorreta

**X Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y**

---

ANEXO DOCUMENTOS

- 1.1 Instrumento No. 102,184
- 1.2 Acta Constitutiva No. 44,473
- 1.3 CUZUS Folio 32917-151TRHE23D
- 1.4 Constancia de Situación Fiscal Fatron S.A. de C.V.
- 1.5 INE C. Héctor Antonio Troncoso Legorreta

ANEXO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 2.1 Memoria Descriptiva del Anteproyecto Arquitectónico
- 2.2 Planos del Anteproyecto Arquitectónico

**XI 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.**

---

Quien suscribe el C. Héctor Antonio Troncoso Legorreta hace entrega de la copia certificada por notario de la credencial para votar en calidad de propietario del predio ubicado en Av. Centenario, No. 2700-B, Colonia Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01580, Ciudad de México.

Para una referencia más amplia, consultar Anexos Documentos *1.5 Copia Certificada INE C. Héctor Antonio Troncoso Legorreta*

## XII Bibliografía

---

- Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción. (2023). *Producción de las empresas constructoras en la CDMX*. Obtenido de Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción: [https://www.cmic.org.mx/ceesco/Documentos/2023/Produccion\\_Empresas/Septiembre/Informe%20Estatatal%20-%20CDMX%202023.pdf](https://www.cmic.org.mx/ceesco/Documentos/2023/Produccion_Empresas/Septiembre/Informe%20Estatatal%20-%20CDMX%202023.pdf)
- Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción. (2023). *Producción de las empresas constructoras en la CDMX*. Obtenido de Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción: [https://www.cmic.org.mx/ceesco/Documentos/2023/Produccion\\_Empresas/Septiembre/Informe%20Estatatal%20-%20CDMX%202023.pdf](https://www.cmic.org.mx/ceesco/Documentos/2023/Produccion_Empresas/Septiembre/Informe%20Estatatal%20-%20CDMX%202023.pdf)
- Debate Digital. (2023). *La COPARMEX percibe reducción de informalidad en la CDMX*. Obtenido de Debate: <https://www.debate.com.mx/cdmx/La-COPARMEX-percibe-reduccion-de-informalidad-en-la-CDMX-20231212-0043.html>
- Dirección General de Comunicación Social. (2017). *EL CAMPUS CENTRAL DE CIUDAD UNIVERSITARIA FESTEJA 10 AÑOS COMO PATRIMONIO DEL MUNDO*. Obtenido de Dirección General de Comunicación Social: [https://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2017\\_453.html#:~:text=Infaltables%20son%20las%20miles%20de,entre%20comunidad%2C%20turistas%20y%20p%C3%BAblico](https://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2017_453.html#:~:text=Infaltables%20son%20las%20miles%20de,entre%20comunidad%2C%20turistas%20y%20p%C3%BAblico)
- Donato, R. (2023). *¿Departamento nuevo en la CDMX? 5 razones para invertir hoy*. Obtenido de Estrategia Urbana: <https://estrategiaurbana.com.mx/departamento-nuevo-en-la-cdmx-5-razones-para-invertir-hoy/>
- Escobar, S. (2023). *Mercado de la vivienda en la CDMX atraviesa su "tormenta perfecta" ante alza de precios*. Obtenido de El Economista: <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Mercado-de-la-vivienda-en-la-CDMX-atraviesa-su-tormenta-perfecta-ante-alza-de-precios-20230815-0122.html>
- Escobar, S. (2023). *Panorama de vivienda de la generación millennial: Siete de cada 10 personas buscan un hogar...rentado*. Obtenido de El Economista: <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Panorama-de-vivienda-de-la-generacion-millennial-Siete-de-cada-10-personas-buscan-un-hogar...rentado-20230619-0022.html>
- García, G. (2023). *¿Cuál es el tiempo promedio de venta de una casa en México?* Obtenido de TuHabi: <https://tuhabi.mx/blog/tiempo-promedio-venta-casa#:~:text=En%20M%C3%A9xico%2C%20el%20tiempo%20promedio,umentar%20hasta%20a%202%20a%C3%B1os>
- INEGI. (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020*. Obtenido de Subsistema de Información Demográfica y Social: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- La Prensa. (Mayo de 2023). *Álvaro Obregón busca mantener parques y barrancas limpias con ayuda de vecinos*. Obtenido de La Prensa: <https://www.la-prensa.com.mx/metropoli/alvaro-obregon-busca-mantener-parques-y-barrancas-limpias-con-ayuda-de-vecinos-10133855.html>
- Milenio. (19 de Mayo de 2023). *Se invirtieron 340 mdp en servicios públicos en 18 meses de administración: Lía Limón*. Obtenido de <https://www.milenio.com/politica/invirtieron-340-mdp-servicios-publicos-18-meses-lia-limon>

## Iniciativa de Decreto

### Edificio Tarango

- Monific. (2023). *Reporte del mercado inmobiliario en México en 2023: Evolución, Actualidad, Perspectivas*. Obtenido de Monific Blog: <https://www.blog.monific.com/post/reporte-del-mercado-inmobiliario-en-mexico-en-2023-evolucion-actualidad-perspectivas>
- ONU Habitat México. (2018). *Superficie de CDMX crece a ritmo tres veces superior al de su población*. Obtenido de ONU Habitat México: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/superficie-de-cdmx-crece-a-ritmo-tres-veces-superior-al-de-su-poblacion>
- Posta Ciudad de México. (2 de Diciembre de 2023). *Entran en operación y reemplazo nuevos autobuses en la alcaldía Álvaro Obregón*. Obtenido de <https://cdmx.posta.com.mx/mexico/entran-en-operacion-y-reemplazo-nuevos-autobuses-en-la-alcaldia-alvaro-obregon/v11523802>
- Redacción RCM. (2018). *El boom de los centros comerciales en la CDMX*. Obtenido de City Manager: <https://revistacitymanager.com/megalopolis/el-boom-de-los-centros-comerciales-en-la-cdmx/>
- Revista Especificar. (2023). *Tras la pandemia, desarrollo de vivienda en la CDMX sigue afectado*. Obtenido de Especificar Mag: <https://especificarmag.com.mx/tras-la-pandemia-desarrollo-de-vivienda-en-la-cdmx-sigue-afectado/>
- Sánchez, B. (22 de 08 de 2022). *La importancia del sistema de captación de agua de lluvia (SCALL)*. Obtenido de INMOBILIARE: <https://inmobiliare.com/la-importancia-del-sistema-de-captacion-de-agua-de-lluvia/>
- Sandoval, M. (2022). *Las zonas con más plusvalía para comprar depa en CDMX*. Obtenido de Forbes México: <https://www.forbes.com.mx/las-zonas-con-mas-plusvalia-para-comprar-depa-en-cdmx/>
- Trejo, L. (2018). *Centros de uso mixto, microciudades del futuro: Morán*. Obtenido de El Economista: <https://www.economista.com.mx/estados/Centros-de-uso-mixto-microciudades-del-futuro-Moran-20180804-0014.html>
- Vázquez, S. (2021). *Trabajan en el comercio ambulante 82 mil 671 personas en 16 alcaldías de la Ciudad de México*. Obtenido de La Prensa: <https://www.la-prensa.com.mx/metropoli/trabajan-en-el-comercio-ambulante-82-mil-671-personas-en-16-alcaldias-de-la-ciudad-de-mexico-6618116.html>
- Velásquez, E. (2020). *La planificación urbana juega un papel importante en la prevención del crimen*. Obtenido de ONU-Habitat: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/reduccion-del-crimen-a-traves-de-la-planificacion-y-gestion-urbana>