

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	4
FUNDAMENTO JURÍDICO	5
I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO	7
II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO	7
III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE;	8
IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos	10
PROGRAMA QUE SE PRETENDE MODIFICAR	10
V. LOS 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 POR MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO.....	16
1.- FACTOR ECONÓMICO	18
2.- FACTOR AMBIENTAL	28
3.- FACTOR SOCIAL.....	39
4.- FACTOR INFRAESTRUCTURA URBANA.....	44
Imagen 10.-.....	53
5.- FACTOR DE RIESGO.....	59
6.- ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO	61
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.....	87
VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO	89

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 AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. 94

 a) Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano..... 94

 b) Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Ciudad de México) 96

 c) Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 98

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO EN LA INICIATIVA: 124

X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO 125

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. 126

 Anexo A Planos..... 126

 Anexo B Información del Proyecto 126

XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto. 127

 Anexo C Documentos Legales 127

Bibliografía 128

INTRODUCCIÓN

Las ciudades pueden ser extremadamente eficientes, a través de la planeación del medio urbano en sus aspectos físicos, económicos y sociales. Es más fácil suministrar servicios de infraestructura cuando las personas viven más concentradas en el espacio, sin embargo, la transformación urbana implica la adaptación a través del tiempo del quehacer y del comportamiento humano, así como de los espacios que habita. A medida de que las urbes crecen, aumentan los costos de satisfacer las necesidades básicas, así que es necesario reorganizar, reestructurar, regenerar y reformar lo existente, como una manera de planeación y corrección territorial,

apoyando la competitividad de los núcleos urbanos, definida como la capacidad de atraer inversión y recursos promoviendo la asignación de usos mixtos (Habitacional/ Oficinas/ Servicios/ Comercio), generando empleo y servicios de alto valor, aprovechando la capacidad de infraestructura instalada a efecto de generar mayores beneficios en la sociedad.

El desarrollo de dicho proceso se centra en el equilibrio territorial y en la distribución de los usos de suelo que permitan acotar distancias, fortalecer el entorno a escala peatonal, fomentar el arraigo de sus habitantes y en general impulsar un mejor nivel de vida para la población.

De acuerdo con lo anterior, se propone la iniciativa de decreto para reformar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón exclusivamente el predio ubicado **en la calle Rinconada Centenario, número 51. Colonia Rinconada Centenario. Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430**, con una zonificación actual de H/3/40/B(100) (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad "B" (Una vivienda por cada 100.00 m² de terreno) donde la propuesta consiste en obtener una zonificación **HM/8/40/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción con 40% mínimo de área libre y literal Z)** respetando siempre la superficie mínima de área libre del 40%; a partir de las disposiciones en materia de iniciativa, establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano.

Para ello, se presenta el siguiente documento bajo los lineamientos considerados dentro de la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente en Álvaro Obregón, como parte del procedimiento administrativo aplicable.

FUNDAMENTO JURÍDICO

El presente documento se realiza de conformidad con los lineamientos para la elaboración del Estudio Técnico Urbano determinado fundamentado en los artículos 25, 26, 27, 73, -fracciones X y XXIX C-, y 122, Apartado C, Base Primera, - fracción I-, Inciso J y Base Segunda, -fracción II-, Inciso C de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 3°, 4°, 5° -fracción II-, 6°, 7°, 8°, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 28, 32, 33, 46, 49, 51, 53 y 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; 2°, 52, 56, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; 12, -fracciones V y XIV-, 36, 40 y 42, -fracción XIV-; 67 – fracciones XVI y XXVI- y 119 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349 y 350 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal; 15, -fracción II- y 24, -fracciones I, III, IV, V, VII, XIV y XVIII- de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 10 -fracciones I, III, IV y V- y 13 -fracción VI- de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33 y 36 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1°, 3°, 6° 8° 9° y 10 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 37 y 38 de la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 5°, 8°, 9°, 11, 12, 16, 20, 21, 22 y 23 de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal; 1°, 2°, 4°, 5°, 6°, 8°, 9°, 10, 14, 18 y 20 de la Ley de Vivienda del Distrito Federal; 1°, 76, 77, 78 y 80 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 5°, 10, 13, 14, 15 y 90 Bis 3 penúltimo párrafo de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 6 - fracción IV-, 15 -fracción IX-, 16 -fracción XII- y 20 -fracción I- de la Ley de Aguas del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 38, 39 y 43 de la Ley de Protección Civil del Distrito Federal; 1°, 2° y 12 de la Ley para la Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 6°, 9, 10, 12, 14 y 16 de la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal; 1°, 2°, 4°, 9° y 18 de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° y 10 de la Ley de Transportes y Vialidad del Distrito Federal; 1°, 2°, 4° y 5° de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal; 1°, 3°, 4°, 5°, 8°, 10 y 88 de la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal; 1°, 2°, 4°, 6°, 10, 16, 17 y 20 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4° y 49 – fracciones I, II y III- del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito

Federal; 1º, 2º y 4º en todas sus fracciones, 6º en todas sus fracciones, 7º en todas sus fracciones, 8º en todas sus fracciones, 9º en todas sus fracciones, 27, 35, 36 en todas sus fracciones, 37 y 46 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 3º, 27 y 63 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; 1 –fracción I, II y III, 2, 36 y 51 fracciones I, II, III y IV y 80 del Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del Distrito Federal y los Acuerdos, Códigos, normatividad complementaria y de aplicación supletoria.

Asimismo, se rige por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2021-2024, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003; el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y los Programas Sectoriales en el Distrito Federal, todos vigentes y aquellos que en su momento se emitan.

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), y publicado el día 10 de mayo de 2011, con respecto al predio ubicado en la calle Rinconada Centenario número 51, colonia Colinas del Sur, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, CP 01430.

II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

Se busca promover la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado el día 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que el Uso de Suelo actual del predio ubicado en la **calle Rinconada Centenario, número 51. Colonia Rinconada Centenario. Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430**, que actualmente es Habitacional 3 Niveles Máximos de Construcción, 40% Mínimo de Área Libre, Densidad Baja (1 vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), para tener un Uso de Suelo Habitacional Mixto, 8 niveles, 40% de área libre y Z = Lo que resulte de la zonificación del presente Programa Delegacional.

Objetivos Particulares

Señalar la congruencia del desarrollo propuesto en un uso permitido (Habitacional) dentro del entorno urbano inmediato actual, donde se estaría facilitando el desarrollo urbano y dinámica económica, que actualmente se encuentra en proceso de consolidación en la colonia Colinas del Sur, específicamente sobre la calle Rinconada Centenario. Con esto, el predio se estaría integrando al paisaje contiguo inmediato en uso habitacional mixto y actividades compartibles para lograr el aprovechamiento integral del territorio compuesto por la Alcaldía Álvaro Obregón.

III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE;

En la búsqueda de incentivar y orientar que el uso de suelo propuesto se efectúe y se integre en su entorno inmediato de forma equilibrada y sustentada, se deben tomar en cuenta las necesidades de la redensificación, intensificación, reciclamiento y verticalización de los asentamientos humanos, así como el desarrollo económico.

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

Este potencial de aprovechamiento plantea a las autoridades capitalinas, la necesidad de ponderar las demandas sociales y revisar el sentido de los ordenamientos vigentes con el propósito de dar solución a los fenómenos urbanos, sin perder de vista las directrices de la planeación urbana y el mejoramiento integral del entorno urbano de la colonia y la ciudad en general.

EL PPDU vigente, el cual está elaborado para estar en congruencia con las políticas urbano-ambientales establecidas a nivel federal, Ciudad de México y de la Alcaldía Álvaro Obregón, limita el uso de suelo habitacional, desaprovechando el potencial de desarrollo en esos predios, y así poder tener la oportunidad de construir edificios de más niveles, como el solicitado, por ejemplo.

Con lo anterior se visualiza que es factible para el proyecto de transición a Habitacional Mixto, aprovechar las condiciones urbanas, la infraestructura y la creciente demanda de vivienda en la ciudad, promoviendo proyectos de máxima calidad ligados a la habitabilidad, además de que exista la demanda de dichos servicios para maximizar el uso de las condiciones descritas.

SOLUCIÓN

General:

La revisión y actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón.

Específica:

Cambiar el Uso de Suelo del predio ubicado en calle Rinconada Centenario No.51 en Habitacional Mixto con 8 niveles, 40% de área libre y literal Z.

IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS

PROGRAMA QUE SE PRETENDE MODIFICAR

Se modifica el “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón” aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), y publicado el día 10 de mayo de 2011.

TEXTO EXISTENTE:

Distribución de Usos en Suelo Urbano

1) Uso Habitacional (H). -Este uso se clasifica de acuerdo a las características físicas de la vivienda e ingresos de la población, en las siguientes tres zonas:

b) La segunda área de vivienda es la comprendida entre Av. Observatorio y Constituyentes al norte, Anillo Periférico al este, Barranca del Muerto y la barranca de Tarango al sur y, el límite con la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos al poniente. Esta zona concentra la mayor parte de los asentamientos de origen irregular que actualmente se encuentran regularizados y consolidados como Jalalpa, La Mexicana, José María Pino Suárez, Cristo Rey, 1ª y 2ª Victoria, Olivar del Conde, Golondrinas, Puerta Grande, entre otras. Se caracterizan por albergar a la población de bajos recursos económicos, además de algunas unidades habitacionales como Santa Fe, Batallón de San Patricio, Lomas de Becerra y Plateros, al igual que fraccionamientos planificados como Colinas del Sur, Lomas de Tarango y el Programa Parcial de Santa Fe. Estas colonias están asentadas sobre barrancas y zonas minadas, lo que la convierte en una zona de riesgos por hundimientos y deslaves. Por otro lado, su accesibilidad es problemática debido a que las avenidas de acceso tales como Vasco de Quiroga, Minas, Chicago, Miguel Hidalgo, Santa Lucía, Centenario y 5 de Mayo, sólo cuentan con dos carriles de un solo sentido cada uno, y son utilizadas como estacionamientos de los que carecen las viviendas. En estas avenidas se concentran también la actividad comercial, de servicios y equipamiento, aunque también se localizan pequeños talleres de industria doméstica, por lo que abastecen y sirven esta zona.

En las colonias alrededor del área del Programa Parcial de Santa Fe, se presenta un proceso de redensificación con vivienda para clase media y alta sobre las avenidas Vasco de Quiroga y Tamaulipas, algunas de las colonias son: Santa Lucía, Corpus Christy y el Pueblo Santa Fe; del mismo modo ocurre en las colonias Alfonso XIII, Molino

de Rosas y Olivar del Conde 1ª sección con construcción de vivienda de interés social. La colonia Colinas del Sur también se encuentra en proceso de redensificación, ya que sobre los lotes que habían permanecido sin construir actualmente lleva a cabo la edificación de vivienda de tres niveles para clase media. El área que ocupaba la industria de la Tolteca se ha transformado hacia proyectos de vivienda de interés social, modificando el uso del suelo de industrias y bodegas por comercio y oficinas sobre la Av. San Antonio, este proceso sobre los terrenos de la Tolteca ha influido en el Anillo Periférico, ya que también las bodegas que se localizaban sobre esta importante arteria, están cambiando de uso por vivienda de interés social en edificios de condominios de hasta 11 niveles. Las unidades habitacionales que se encuentran en esta zona están en proceso de deterioro debido a la falta de mantenimiento. Por otro lado, las colonias Cove, Molino de Santo Domingo, Belén de las Flores, Paraíso, Olivar del Conde 1a, 2a, y 3a Sección, La Conchita y Barrio Norte, se encuentran en proceso de deterioro tanto de las viviendas como a nivel social, ya que presentan graves problemas de vandalismo. Por su parte, sobre la avenida 5 de Mayo a la altura de la colonia La Martinica, en los terrenos que ocupaba una mina de arena a cielo abierto, desarrolla la construcción de vivienda de interés social promovida por una organización social. Sobre las avenidas Vasco de Quiroga, Miguel Hidalgo, del Rosal, Rosa de Castilla y Centenario se está intensificando la instalación de locales comerciales y de servicios que ocupan la planta baja de las viviendas que se ubican sobre estas calles, el tipo de comercio es básico como misceláneas, papelerías, mercerías, recauderías, tlapalerías, refaccionarias y los servicios se orientan a fondas, cafeterías, taquerías, y pequeños restaurantes, además de los servicios de reparación de automóviles.

Distribución de Usos del Suelo Urbano

Habitacional (H). - La zona Habitacional propuesta ocupa una superficie de 1,968.71 ha., que representan el 32.10% del Suelo Urbano. Este uso se encuentra en colonias como Águilas, Axotla, Rinconada de Tarango, Colinas del Sur, Campestre, San Ángel, Florida, Cove, El Encino, Ermita-Tizapán, Flor de María, así como en los conjuntos habitacionales como Fraccionamiento Cima, Galaxia, Santa Lucía, Lomas de Plateros Oriente, Molino de Santo Domingo y Olivar de los Padres.

Habitacional Mixto (HM). - El uso Habitacional Mixto, permite una mezcla más intensa de usos de suelo, pudiendo coexistir edificios de uso puramente habitacional, con otros de uso comercial, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante; ocupa una superficie de 290.09 ha, que representan el 4.73% del Suelo Urbano. Las colonias

con esta zonificación son Merced Gómez, Pólvora, San Gabriel, San Pedro de los Pinos, Santa María Nonoalco, Torres de San Antonio, Unidad Habitacional Chilpa.

Tabla 1 Usos en Suelo Urbano

Simbología			H	HO	HC	HM	CB	E	I	EA	AV	
 Uso Permitido  Uso Prohibido			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Industria	Espacios Abiertos	Áreas Verdes	
Notas: 1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que éstos cuentan con normatividad específica. 3. Los Usos del Suelo indicados con el numeral 3en la Zonificación HM, sólo estarán prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución, en todo el tramo que corre por la Delegación Álvaro Obregón.												
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO												
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar.									
			Habitacional Plurifamiliar.									
Comercio	Comercio al por menor	Comercio de productos básicos frescos o semi-procesados.	Carnicerías, pollerías, recauderías, lechería, venta de lácteos, embutidos, salchichoneras, roscicerías, tamalerías; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada entre otros; panaderías, paletterías, neverías, dulcerías.									
		Comercio de productos básicos de uso personal y doméstico.	Minisúper, misceláneas, tiendas de abarrotes, estancillos; tiendas de ropa, de equipos electrónicos, papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías, florerías y expendios de pan, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas, paqueterías, joyerías, equipos electrónicos, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías, y papelerías; venta de ataúdes y venta de productos manufacturados.									
		Comercio al por menor de especialidades.	Vinaterías.									
			Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías.				3					
			Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina.									
		Comercio al por menor en establecimientos múltiples.	Venta de vehículos, refaccionarias y accesorios con instalación.									
			Llanteras con instalación.				3					
		Comercio al por menor de materiales de construcción.	Mercados, bazar.				3					
Tiendas de autoservicio, y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales.												
Comercio al por menor de combustibles.	Tiendas de materiales de construcción, tabla roca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo.				3							
		Venta de gasolina, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación.				3						

Tabla 1.-

Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón

TEXTO PROPUESTO:

1) Uso Habitacional (H). -Este uso se clasifica de acuerdo a las características físicas de la vivienda e ingresos de la población, en las siguientes tres zonas:

b) La segunda área de vivienda es la comprendida entre Av. Observatorio y Constituyentes al norte, Anillo Periférico al este, Barranca del Muerto y la barranca de Tarango al sur y, el límite con la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos al poniente. Esta zona concentra la mayor parte de los asentamientos de origen irregular que actualmente se encuentran regularizados y consolidados como Jalalpa, La Mexicana, José María Pino Suárez, Cristo Rey, 1ª y 2ª Victoria, Olivar del Conde, Golondrinas, Puerta Grande, entre otras. Se caracterizan por albergar a la población de bajos recursos económicos, además de algunas unidades habitacionales como Santa Fe, Batallón de San Patricio, Lomas de Becerra y Plateros, al igual que fraccionamientos planificados como Colinas del Sur, Lomas de Tarango y el Programa Parcial de Santa Fe. Estas colonias están asentadas sobre barrancas y zonas minadas, lo que la convierte en una zona de riesgos por hundimientos y deslaves. Por otro lado, su accesibilidad es problemática debido a que las avenidas de acceso tales como Vasco de Quiroga, Minas, Chicago, Miguel Hidalgo, Santa Lucía, Centenario y 5 de Mayo, sólo cuentan con dos carriles de un solo sentido cada uno, y son utilizadas como estacionamientos de los que carecen las viviendas. En estas avenidas se concentran también la actividad comercial, de servicios y equipamiento, aunque también se localizan pequeños talleres de industria doméstica, por lo que abastecen y sirven esta zona.

En las colonias alrededor del área del Programa Parcial de Santa Fe, se presenta un proceso de redensificación con vivienda para clase media y alta sobre las avenidas Vasco de Quiroga y Tamaulipas, algunas de las colonias son: Santa Lucía, Corpus Christy y el Pueblo Santa Fe; del mismo modo ocurre en las colonias Alfonso XIII, Molino de Rosas y Olivar del Conde 1ª sección con construcción de vivienda de interés social.

La Colonia Colinas del Sur se encuentra actualmente en un proceso de redensificación, ya que sobre los lotes que habían permanecido sin construir actualmente se lleva a cabo la edificación de diferentes tipos de viviendas, entre los que se encuentra la vivienda de hasta 8 niveles, modificando el uso de suelo por habitacional mixto.

El área que ocupaba la industria de la Tolteca se ha transformado hacia proyectos de vivienda de interés social, modificando el uso del suelo de industrias y bodegas por comercio y oficinas sobre la Av. San Antonio, este proceso sobre los terrenos de la

Tolteca ha influido en el Anillo Periférico, ya que también las bodegas que se localizaban sobre esta importante arteria, están cambiando de uso por vivienda de interés social en edificios de condominios de hasta 11 niveles. Las unidades habitacionales que se encuentran en esta zona están en proceso de deterioro debido a la falta de mantenimiento.

Por otro lado, las colonias Cove, Molino de Santo Domingo, Belén de las Flores, Paraíso, Olivar del Conde 1a, 2a, y 3a Sección, La Conchita y Barrio Norte, se encuentran en proceso de deterioro tanto de las viviendas como a nivel social, ya que presentan graves problemas de vandalismo. Por su parte, sobre la avenida 5 de Mayo a la altura de la colonia La Martinica, en los terrenos que ocupaba una mina de arena a cielo abierto, desarrolla la construcción de vivienda de interés social promovida por una organización social. Sobre las avenidas Vasco de Quiroga, Miguel Hidalgo, del Rosal, Rosa de Castilla y Centenario se está intensificando la instalación de locales comerciales y de servicios que ocupan la planta baja de las viviendas que se ubican sobre estas calles, el tipo de comercio es básico como misceláneas, papelerías, mercerías, recauderías, tlapalerías, refaccionarias y los servicios se orientan a fondas, cafeterías, taquerías, y pequeños restaurantes, además de los servicios de reparación de automóviles.

Distribución de Usos del Suelo Urbano

Habitacional (H). - La zona Habitacional propuesta ocupa una superficie de 1,968.71 ha., que representan el 32.10% del Suelo Urbano. Este uso se encuentra en colonias como Águilas, Axotla, Rinconada de Tarango, Colinas del Sur, Campestre, San Ángel, Florida, Cove, El Encino, Ermita-Tizapán, Flor de María, así como en los conjuntos habitacionales como Fraccionamiento Cima, Galaxia, Santa Lucía, Lomas de Plateros Oriente, Molino de Santo Domingo y Olivar de los Padres.

Habitacional Mixto (HM). - El uso Habitacional Mixto, permite una mezcla más intensa de usos de suelo, pudiendo coexistir edificios de uso puramente habitacional, con otros de uso comercial, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante; ocupa una superficie de 290.09 ha, que representan el 4.73% del Suelo Urbano. Las colonias con esta zonificación son Merced Gómez, Pólvora, San Gabriel, San Pedro de los Pinos, Santa María Nonoalco, Torres de San Antonio, Unidad Habitacional Chilpa. Siendo parte de este anexo Rinconada Centenario 51.

Simbología			H	HO	HC	HMI	CB	E	I	EA	AV	
<p>Uso permitido</p> <p>Uso prohibido</p> <p>Notas:</p> <p>1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de Distrito Federal.</p> <p>2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que estos cuentan con normatividad específica.</p> <p>3. Los Usos del Suelo indicados con el numeral 3 en la Zonificación HM, sólo estarán prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución en todo tramo que corre por la Delegación Álvaro Obregón.</p> <p>4. El predio ubicado en calle Rinconada Centenario No.51 colonia Colinas del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón. C.P. 01430. Ciudad de México con zonificación HM, se permitirá 8 niveles con 40% de área libre y literal Z.</p>			H	HO	HC	HMI	CB	E	I	EA	AV	
Habitación	Vivienda		Habitación Unifamiliar.									
			Habitación Plurifamiliar.									
Comercio	Comercio al por menor	Comercio de productos básicos frescos o semi-procesados.	Carnicerías, pollerías, recauderías, lechería, venta de lácteos, embudidos, salchichoneras, roscicerías, tamaleras; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada entre otros; panaderías, paletterías, neverías, dulcerías.									
		Comercio de productos básicos de uso personal y doméstico.	Minisuper, misceláneas, tiendas de abarrotes, estanquillos; tiendas de ropa, de equipos electrónicos, papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías, floreras y expendios de pan, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas, paqueterías, joyerías, equipos electrónicos, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías, y papelerías; venta de ataúdes y venta de productos manufacturados.									
		Comercio al por menor de especialidades.	Vinaterías.									
			Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías.				3					
			Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina.									
			Venta de vehículos, refaccionarias y accesorios con instalación.									
		Comercio al por menor en establecimientos múltiples.	Llanteras con instalación.				3					
			Mercados, bazar.				3					
Comercio al por menor de materiales de construcción.	Tiendas de autoservicio, y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales.											
Comercio al por menor de combustibles.	Tiendas de materiales de construcción, tabla roca, material para acabados, muebles para baño, coccinetas, pintura y azulejo.				3							
		Venta de gasolina, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación.				3						

Tabla 2.-

Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón

V. LOS 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 POR MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO.

El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que presenta actualmente la Ciudad de México, hacen necesaria revisar, modificar y actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón (PDDU), instrumento que permite la vinculación de los objetivos y estrategias de los diferentes niveles superiores de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la Alcaldía orientando la planeación y el ordenamiento territorial en los principales aspectos de su problemática urbana ambiental, en un marco de sustentabilidad que de no considerarse tendrá consecuencias de tipo ambiental, económico y social para el territorio y su población.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2011, establece que el Suelo Urbano de la Alcaldía forma parte del Segundo Contorno de la Ciudad, al que también pertenecen las Delegaciones Cuajimalpa de Morelos, Magdalena Contreras, Tlalpan e Iztapalapa y la totalidad de la Alcaldía de Coyoacán; mientras que el Suelo de Conservación se ubica en el Tercer Contorno junto con las demarcaciones de Tláhuac, Xochimilco, Milpa Alta, así como las secciones de Suelo de Conservación correspondientes a Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Tlalpan.

La estructura vial de la Alcaldía permite su comunicación directa con las Delegaciones centrales de la Ciudad de México, así como al exterior con el Estado de México, de forma particular con la Ciudad de Toluca, constituyéndose por tal motivo en el principal acceso a la Ciudad de México desde el poniente del país a través de la Autopista México-Toluca.

Por otro lado, el Anillo Periférico, que limita el lado nororiente de la Alcaldía, es una vialidad de carácter regional que facilita el acceso desde los estados del centro del país y permite la comunicación hacia el sur del Distrito Federal y el estado de Morelos

colindante en esa dirección. El comercio, los servicios recreativos y educativos, así como la actividad empresarial que se ubican en Álvaro Obregón, rebasan el ámbito Delegacional, e incluso el del Distrito Federal y de la Zona Metropolitana, ejemplo de esto son las zonas de Santa Fe y San Ángel entre otras.

En el aspecto cultural y recreativo, se cuenta por un lado la Plaza de San Jacinto en la zona de San Ángel, que se complementa con algunos museos como el Carrillo Gil, Museo Diego Rivera, Ex Convento del Carmen, Teatro Pedregal, Centro Cultural Helénico, Complejo Escenario y la zona de Altavista, que ha adquirido una importancia significativa.

La Alcaldía cuenta con servicios educativos de nivel regional, así como con servicios médicos que atienden a la población de toda la Ciudad de México y en el aspecto de la actividad económica, la zona de corporativos de Santa Fe cuenta con la presencia de empresas de nivel internacional.

En el rubro ambiental, la importancia de la Alcaldía a nivel de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana, radica en la existencia de las barrancas y la zona de preservación ecológica al sur de la Alcaldía. Estas áreas naturales y su preservación son de gran importancia, por la función que cumplen como satisfactores de necesidades vitales, usos ambientales, usos industriales, reservas genéticas y su contribución a la recarga del acuífero.

En este mismo rubro, la importancia de la Alcaldía radica en la existencia en su interior de las Áreas Naturales Protegidas como el Parque Nacional Desierto de los Leones, las barrancas de Tarango, Mixcoac, del Moral y San Borja, y, la zona de preservación ecológica al sur de la Alcaldía. Asimismo, en el aspecto cultural se cuenta con servicios de relevancia en el ámbito de la ciudad.

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

1.- FACTOR ECONÓMICO

Según datos del Censo Económico 2019, la producción bruta total fue de \$9,930,528,393,300.00 MX. Los estados con mayor producción bruta total fueron Ciudad de México (8,548,025,314,000.00 MX) y Nuevo León (\$1,012,227,231.80 MX).

En Ciudad de México, los municipios con mayor nivel de ventas internacionales en 2021 fueron Miguel Hidalgo (\$ 1,216,883,339,900 MX), Cuajimalpa de Morelos (\$510,750,808.70 MX), Álvaro Obregón (\$379,450,293.60 MX), Benito Juárez (\$91,864,388.40 MX) y Cuauhtémoc (\$46,271,988.50 MX).

En Ciudad de México, los municipios con mayor nivel de compras internacionales en 2021 fueron Miguel Hidalgo (\$1,257,618,680,100 MX), Cuajimalpa de Morelos (\$455,963,974,800 MX), Álvaro Obregón (\$344,311,565,400 MX), Cuauhtémoc (\$301,397,544,100 MX) y Benito Juárez (\$168,058,263,200 MX).

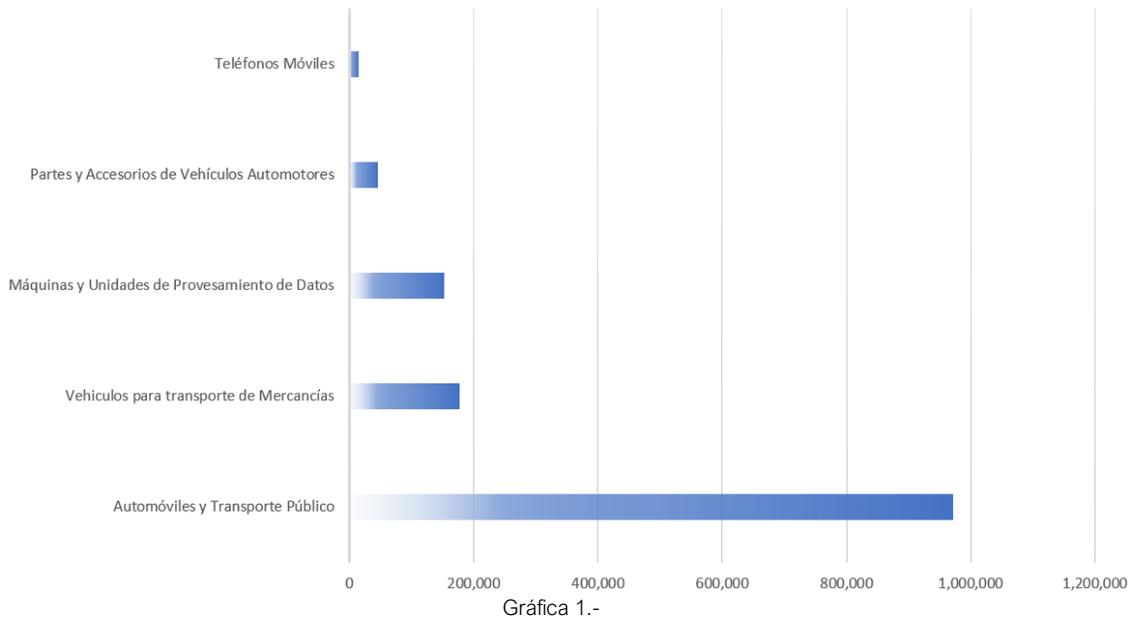
Comercio internacional neto en Álvaro Obregón

En febrero de 2022, las ventas internacionales de Álvaro Obregón fueron \$34,660,000 MX y un total de \$29,100,000 MX en compras internacionales. Para este mes el balance comercial neto de Álvaro Obregón fue de \$5,560,000.

Comercio internacional mensual en Álvaro Obregón

La principal venta internacional en febrero de 2022 fue Automóviles y otros Vehículos Automóviles Diseñados Principalmente para el Transporte de Personas (\$19,420,000). Los principales destinos de ventas internacionales fueron Estados Unidos (\$19,960,000 MX), Alemania (\$3,520,000 MX) y Canadá (\$396,000 MX).

Principales productos de ventas internacionales



Fuente: Elaboración propia a partir de información de la Secretaría de Economía

La principal compra internacional en febrero de 2022 fue Automóviles y otros Vehículos Automóviles Diseñados Principalmente para el Transporte de Personas (\$2,640,000 MX). Los principales países de origen de las compras internacionales fueron Estados Unidos (\$11,580,000 MX), China (\$4,380,000 MX) y Japón (\$1,122,000 MX).

Mercado laboral

Participación de la población en el mercado laboral

En la Alcaldía Álvaro Obregón residen cerca de 759,137 personas, según estimaciones de la Encuesta Intercensal 2020. Esta cifra representa 8.2% de la población total en la Ciudad de México y es superior a la población total de entidades federativas como Baja California Sur o Colima. Poco menos de 136 mil residentes de la Alcaldía son menores de 15 años (17.92%), por lo que no participan en el mercado de trabajo. De la población en edad de trabajar, aproximadamente 363 mil personas son económicamente activas, es decir, están ocupadas o buscando trabajo. En el componente de población no económicamente activa, sobresale que uno por cada tres son estudiantes.

Población total por edad, 2020



Gráfica 2.-

Fuente: Elaboración propia a partir de información del Programa Sociodemográfico de Ciudad de México, Censo de Población y Vivienda 2020.

Población total por condición de actividad económica, 2020



Gráfica 3.-

Fuente: Elaboración propia a partir de información del Programa Sociodemográfico de Ciudad de México, Censo de Población y Vivienda 2020

La tasa neta de participación en la demarcación Álvaro Obregón es de 64.7%, alcanzando la sexta posición más alta entre las alcaldías de la ciudad en 2020.

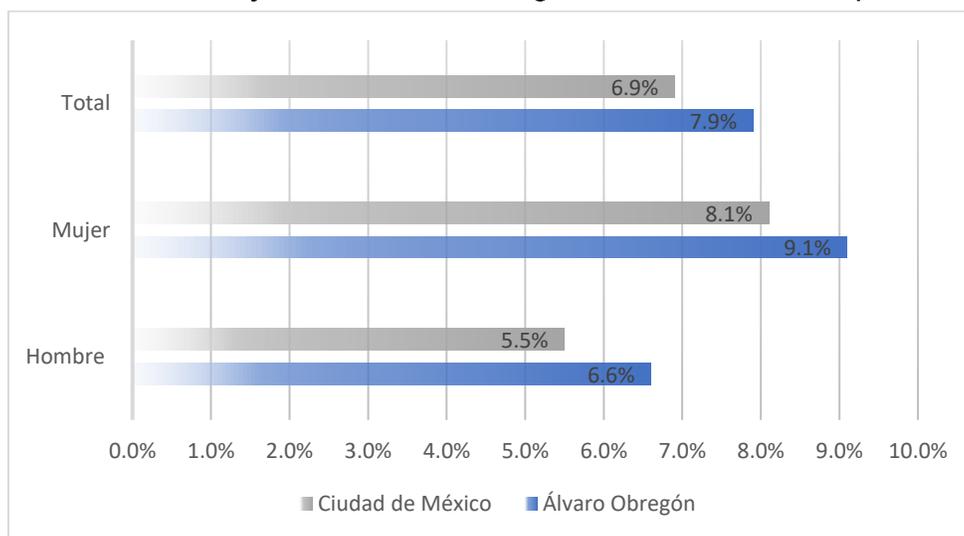
Este indicador presenta una brecha por género; mientras que 54 hombres por cada cien en edad de trabajar se encuentran activos laboralmente, en las mujeres 46 por cada cien son activas; esta magnitud en la brecha es similar a la que se presenta en la Ciudad de México en su conjunto, por lo que se requieren acciones más vigorosas para favorecer la incorporación de las mujeres en el mercado de trabajo.

Cualificación de la fuerza laboral

Un indicador fundamental para conocer el nivel de cualificación de la fuerza laboral de las alcaldías es identificar la magnitud del rezago educativo y el porcentaje de la población en edad de trabajar que cuenta con estudios en el nivel medio superior y superior.

En Álvaro Obregón la magnitud del rezago educativo involucra a 173 mil personas de 15 y más años, 27.5% de la población en edad de trabajar, por arriba del rezago educativo de la Ciudad de México que en 2015 fue de 24.9%. El principal componente del rezago lo constituyen las personas que carecen de un certificado de educación secundaria, pues involucra 19.6% de las personas de 15 y más años residentes de Álvaro Obregón, mientras que los que carecen de primaria suman 6.9%. En el caso de las mujeres 9.1% carece del certificado de primaria y 20.4% aún no cuenta con secundaria concluida. Población de 15 y más años con rezago educativo, 2015.

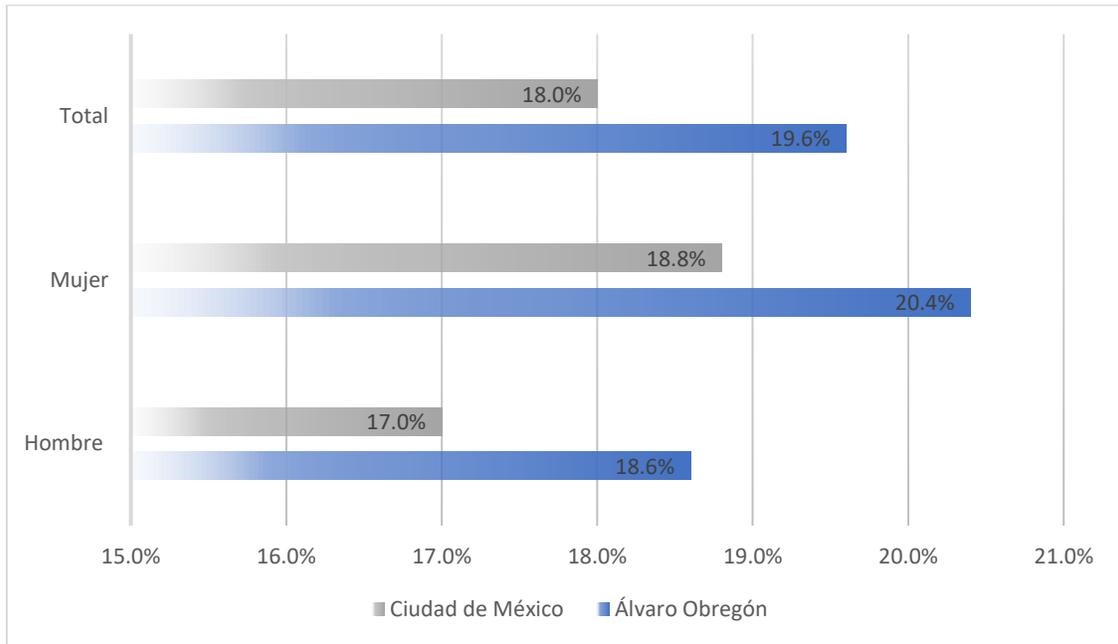
Población de 15 y más años con rezago educativo, 2015 Sin primaria



Gráfica 4

Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

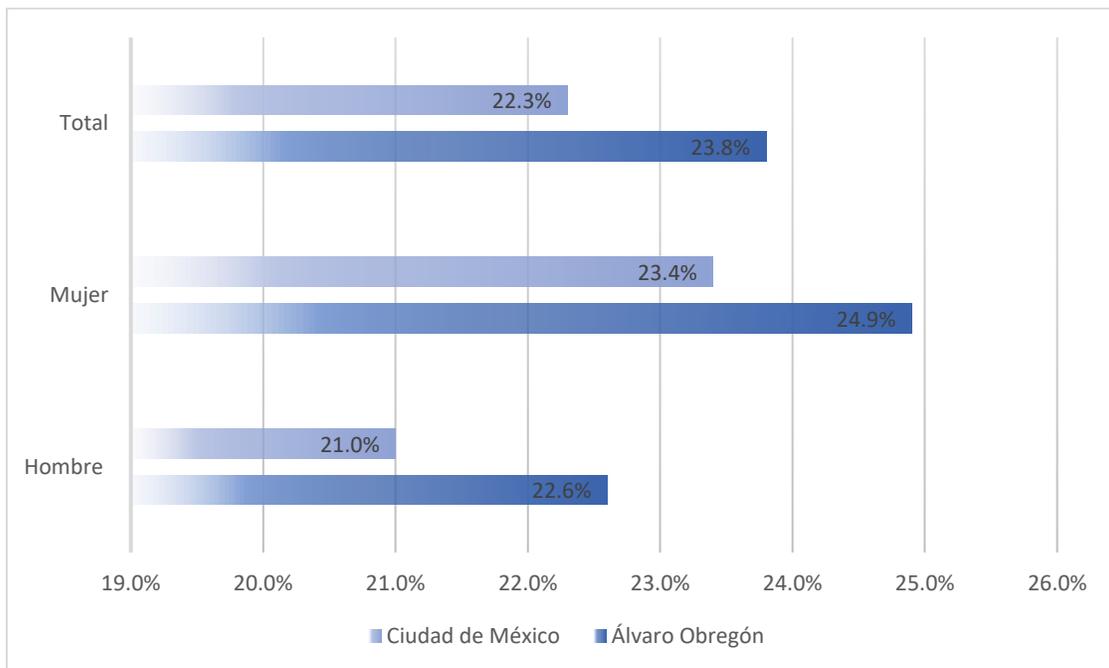
Población de 15 y más años con rezago educativo, 2015 Sin secundaria



Gráfica 5

Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

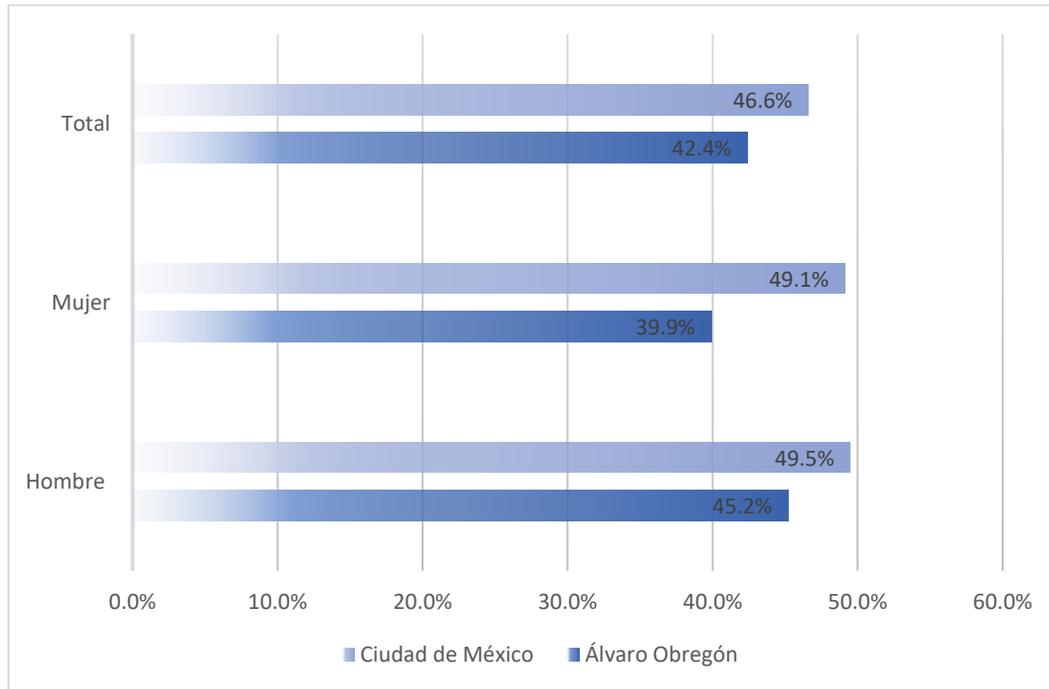
Población de 15 y más años con secundaria y con educación terciaria, 2015 Con secundaria



Gráfica 6

Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

Población de 15 y más años con secundaria y con educación terciaria, 2015
Con educación media superior y superior



Gráfica 7

Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

Informalidad

En cuanto a las condiciones laborales de la población ocupada, uno de los indicadores principales es la tasa de informalidad laboral, pues da cuenta justamente de la magnitud de personas que trabajan sin prestaciones sociales y sin el amparo de los derechos laborales. De acuerdo con información de la Encuesta Intercensal de 2015, en la Alcaldía Álvaro Obregón esta tasa es de 38.5%, menor que la registrada en la Ciudad de México para ese año (41.0%). Tanto en la Alcaldía de referencia como en la Ciudad de México las mujeres presentan menores tasas de informalidad que los hombres.

Desocupación

El desempleo afecta una menor proporción de personas económicamente activas en la demarcación Álvaro Obregón (3.03%) que en la Ciudad de México (4.09%), tendencia que se manifiesta tanto en las mujeres como en los hombres. Las mujeres presentan menores niveles de desocupación que los hombres tanto en la Alcaldía como en la Ciudad de México en su conjunto, el grupo poblacional más afectado por el desempleo son los jóvenes de 15 a 29 años con una tasa de 7.6% en la ciudad y de

5.4% en la Alcaldía Álvaro Obregón aquí los jóvenes hombres registraron una tasa (6.6%) superior a la presentada en las jóvenes (3.7%).

Salario

En la Alcaldía bajo estudio el porcentaje de trabajadores que reciben hasta dos salarios mínimos es de 29.3%, similar que el registrado en la ciudad en su conjunto. El siguiente grupo de ingresos, los que ganan de \$4,201 y hasta \$6,300, comprende una cuarta parte de la población ocupada. Con ello, se puede decir que poco más de la mitad de los residentes de la Alcaldía que trabajan gana tres salarios mínimos.

Un hecho relevante para esta Alcaldía es la baja tasa de desocupación de los profesionistas que en 2015 fue de 2.21%, menor que la registrada a nivel general en la Alcaldía (3.0%) y también menor que registrada para los profesionistas en la Ciudad de México (3.6%). Además, las mujeres profesionistas residentes de Álvaro Obregón presentan un nivel de desocupación aún menor (1.2%)

Sectores económicos de ocupación

Por último, en cuanto a la importancia de los sectores económicos en la generación de empleo en la ciudad, la Encuesta Intercensal ratifica la importancia de los servicios y de la actividad comercial en la demarcación territorial de Álvaro Obregón, donde 8 por cada diez personas se desempeña en este tipo de actividades. Dentro de estos sectores destacan los hogares con servicios domésticos, el comercio minorista, los servicios profesionales, científicos y técnicos, así como los servicios de transportes, correos y almacenamiento.

Principales indicadores del mercado laboral en 2015

	Ciudad de México			Álvaro Obregón		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Tasa neta de participación	56.20%	70.30%	43.80%	57.90%	71.70%	45.60%
Tasa de desocupación	4.10%	4.60%	3.40%	3.00%	3.90%	1.90%
Tasa de desocupación de jóvenes	7.60%	7.80%	7.40%	5.40%	6.70%	3.70%
Tasa de desocupación de los profesionistas	3.60%	3.40%	3.80%	2.20%	2.50%	1.90%
Tasa de informalidad laboral	41.00%	43.80%	37.10%	38.50%	40.40%	35.90%
Porcentaje de la población ocupada que gana hasta dos salarios mínimos	30.90%	26.90%	36.40%	29.30%	25.10%	35.10%

Tabla 3.-

Fuente: Elaboración propia a partir de información de la Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

Principales indicadores del mercado laboral en 2015

	Ciudad de México			Álvaro Obregón		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Porcentaje de la población ocupada que gana de dos a tres salarios mínimos	23.30%	26.40%	23.80%	25.40%	25.40%	25.40%
Población ocupada por sector						
Primario	0.50%	0.80%	0.20%	0.20%	0.30%	0.10%
Secundario	15.30%	19.80%	9.00%	15.30%	21.40%	6.90%
Comercio	20.80%	20.30%	21.50%	16.70%	15.90%	17.90%
Servicios	63.40%	59.20%	69.40%	67.80%	62.40%	75.10%

Tabla 4.-

Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

Para la Alcaldía Álvaro Obregón, la población económicamente activa (PEA) es del 64.7% siendo un 45.9% de mujeres y un 54.1% de hombres; mientras que la población no económicamente activa (PNEA) es del 37.6% de estudiantes, 35.1% de personas dedicadas a los quehaceres del su hogar, 15.3% de personados o jubilados, 2.7% de personas con alguna limitación física o mental que les impide trabajar, 9.3% de personas con otras actividades no económicas, y un 0.3% de la población con condición de actividad no especificada.

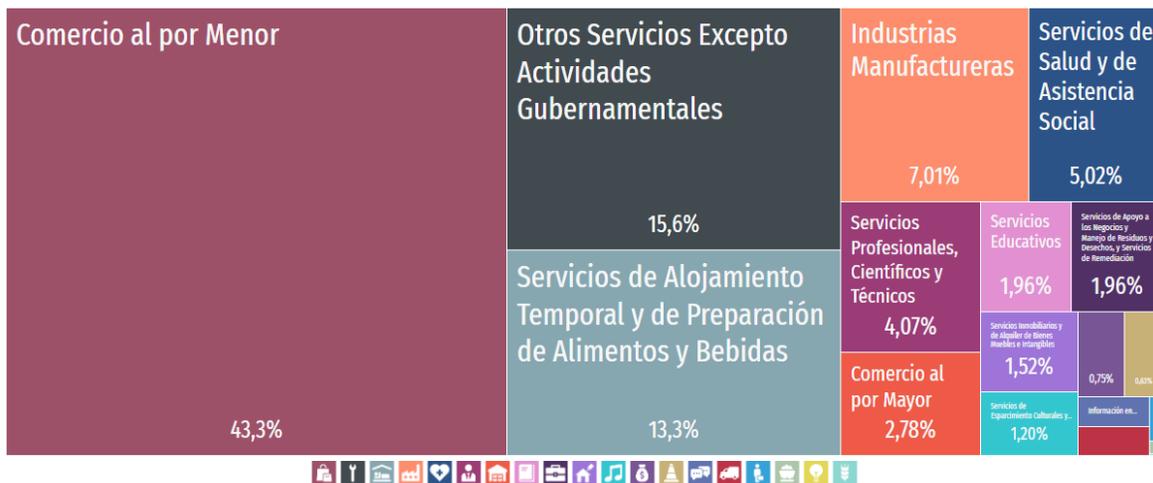
La importancia de la Alcaldía como generadora de empleos ha sido relevante, En el primer trimestre de 2022, la tasa de participación laboral en Ciudad de México fue 60.1%, lo que implicó una disminución de 0.83 puntos porcentuales respecto al último trimestre del 2021 (60.9%). La tasa de desocupación fue de 5.85% (272k personas), lo que implicó una disminución de 0.044 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior (5.89%).

Los sectores productivos que más aportan a la economía de Álvaro Obregón son los servicios financieros y de seguros con 42.5% de la producción bruta de la Alcaldía, seguido por el sector de información en medios masivos (17.0%) y los transportes, correos y almacenamiento con 7.7%, estos tres sectores contribuyen con 67.2% de la producción bruta. Asimismo, estos porcentajes de participación se ubican por arriba de la contribución de estos sectores en la economía de la ciudad.

Según datos del Censo Económico 2019, los sectores económicos que concentraron más unidades económicas en Álvaro Obregón fueron:

- Comercio al por Menor con 9,958 unidades económicas
- Otros Servicios Excepto Actividades Gubernamentales con 3,589 unidades económicas.
- Servicios de Alojamiento Temporal y de Preparación de Alimentos y Bebidas 3,056 unidades económicas.

Unidades económicas según sector económico, 2019



Gráfica 8.-

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 20

Los datos expuestos para la Alcaldía Álvaro Obregón indican que esta demarcación es la tercera con más aportación a la economía de la ciudad, también es una de las zonas con mejor cualificación de la fuerza laboral por sus índices de escolaridad en educación media superior y superior. Los sectores con mayor aportación al empleo son el comercio y los servicios, en virtud de que 8 por cada diez personas se desempeña en este tipo de actividades. Dentro de estos sectores destacan los hogares con servicios domésticos, el comercio minorista, los servicios profesionales, científicos y técnicos, así como los servicios de transportes, correos y almacenamiento.

2.- FACTOR AMBIENTAL

En el rubro ambiental, la importancia de la Alcaldía a nivel de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana, radica en la existencia de las barrancas y la zona de preservación ecológica al sur de la Alcaldía. Estas áreas naturales y su preservación son de gran importancia, por la función que cumplen como satisfactores de necesidades vitales, usos ambientales, usos industriales, reservas genéticas y su contribución a la recarga del acuífero.

Edafología

En la alcaldía predominan los siguientes tipos de suelo:

- **Pheozem:** cubre 53.8% del territorio alcaldía; es un suelo que presenta una secuencia normal en sus horizontes, con un espesor máximo de 1 m, se localiza entre 2,500 y 3,000 m de altitud.
- **Litosol:** es de origen volcánico rocoso, con un espesor máximo de 30 cm; cubre 28.8% de la alcaldía y se localiza entre los 2,300 y los 2,500 m de altitud.
- **Andosol:** ocupa 21.5% del suelo de la alcaldía; es rico en materiales volcánicos, con horizontes superficiales oscuros; tiene un espesor de hasta 50 cm. Su textura es media y se localiza a una altitud que va de los 3,000 a los 3,800 m.

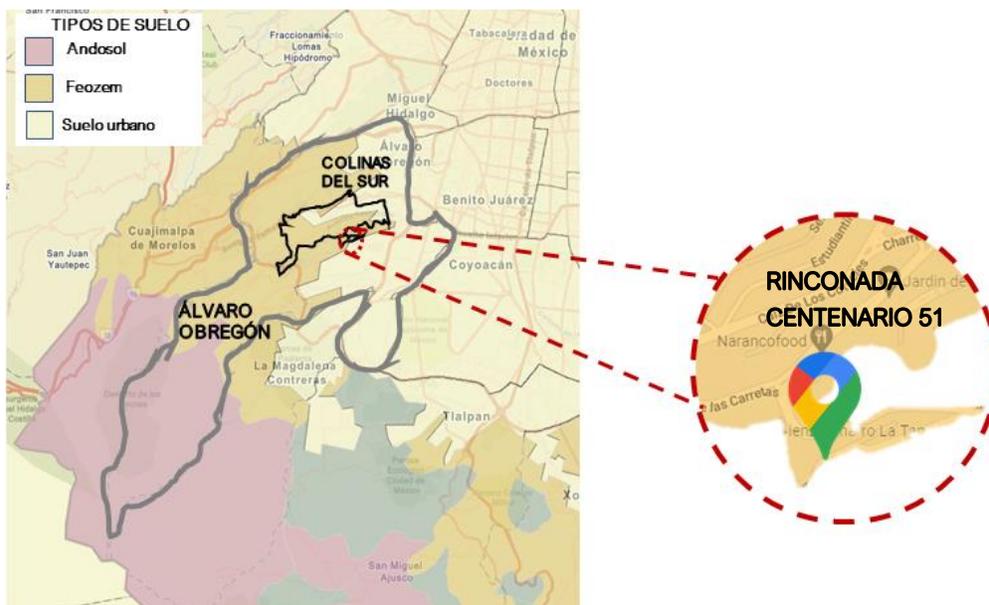


Imagen 01.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Hidrografía

En este rubro, se señalan los factores relacionados con aspectos climáticos, como son inundaciones, encharcamientos, lluvias torrenciales, trombas, granizadas, temperaturas extremas, tormentas eléctricas e inversiones térmicas.

Diversos factores conducen a la intensificación de las lluvias inducidas en la Demarcación, originados principalmente por las características topográficas del relieve, cobertura vegetal, el sobrecalentamiento de la plancha asfáltica y la turbulencia que esta origina, así como la presencia de partículas suspendidas, que actúan como núcleos higroscópicos o formadores de gotas, en combinación con las nubes cargadas de humedad provenientes del Golfo de México, propician el proceso de la precipitación, esta intensificación de lluvias ocasiona inundaciones o encharcamientos.

En este sentido las características de la precipitación hacen posible su clasificación en Lluvias torrenciales, Trombas y Granizadas, mismas que siguen un arreglo altitudinal y temporal, dentro del territorio Delegacional, en los tres casos se Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón 72 presenta el fenómeno de saturación de las corrientes naturales de agua, que exceden el cauce normal de conducción, generando algunas afectaciones, esto se deriva principalmente de la baja capacidad de los ríos ante flujos extraordinarios, aunado a la deficiencia del drenaje, la saturación del suelo y acumulación de desperdicios, que disminuyen la capacidad hidráulica en los cauces.

La Alcaldía Álvaro Obregón pertenece a la Cuenca del Río Pánuco, Subcuenca del Río Moctezuma y del Lago de Texcoco y Zumpango; presenta una densa red fluvial, por donde fluyen las abundantes precipitaciones que se producen en las zonas altas. La gran cantidad de escurrimientos que provienen de la Sierra de las Cruces ha originado el sistema hidrológico actual, donde encontramos los Ríos Tacubaya, Becerra, Mixcoac, Tequilasco, Pilares, San Ángel y Río Magdalena, así como los arroyos Puente Grande, Puente Colorado, Las Flores y Texcalatlaco, cuyas zonas de escurrimiento se encuentran en diversos grados de conservación o de invasión.

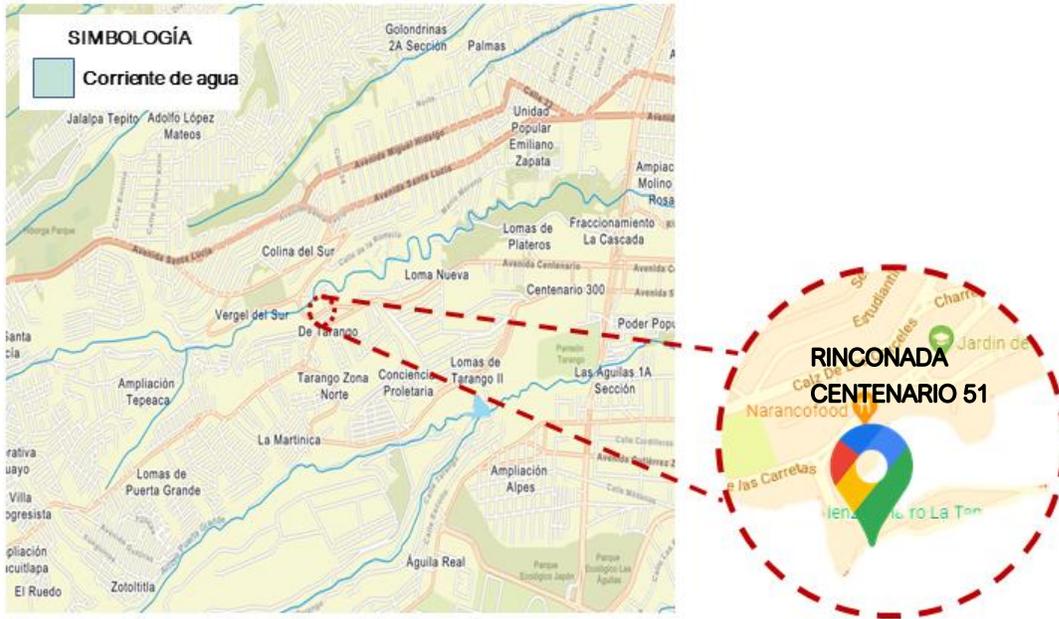


Imagen 02.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Geología

Las principales unidades geológicas presentes en la alcaldía son: suelos, piroclastos (depósitos volcánicos) y rocas ígneas extrusivas de composición intermedia.

Álvaro Obregón se localiza en el sector Suroeste de la Cuenca de México, sobre depósitos volcánicos del Volcán Ajusco y de la Sierra de las Cruces. García–Palomo et al. (2008) y Delgado–Granados y Martín del Pozo (1993), consideran que la formación de la Sierra de las Cruces inicia en el Plioceno Tardío como consecuencia de tres episodios volcánicos; el último de ellos, activo hasta el Holoceno.

Se considera que los productos de la Sierra de las Cruces se emplazaron a través de sistemas de fallas de dirección N–S. La evolución de la Sierra de las Cruces está relacionada con episodios de fallas y fracturas, así como la formación de estratovolcanes. Son reconocidas seis barrancas principales: La Malinche, San Ángel Inn, Puerta Grande, Mixcoac, Becerra y Tacubaya.

El basamento de la Sierra de las Cruces en la alcaldía Álvaro Obregón está conformado por una variedad de rocas al sur de la sierra y en las inmediaciones de la Cuenca de México. El basamento de esta demarcación es el mismo que para el resto del Valle de México, se encuentra representado por una unidad de roca caliza del Cretácico a una

profundidad aproximada de 2,000 m. Sobre esta unidad de caliza se encuentra una secuencia de rocas conglomeráticas heterogéneas con clastos de caliza y fósiles del Cretácico; esta secuencia sedimentaria, que se considera la base de la secuencia estratigráfica de la cuenca

La litología consiste en rocas volcánicas que conforman las laderas montañosas de composición andesítica, cubiertas por un depósito piroclástico de espesor variable; el contacto de estas dos unidades se evidencia por un abrupto cambio de pendiente (15–30%) a 6%. La constitución de la unidad superior es material volcánico de caída (pómez y piroclastos finos) y, en menor grado, depósitos de lahar y corrientes de lodo en las desembocaduras fluviales. El piedemonte se encuentra cortado por una serie de barrancos profundos, formados por la erosión y dos grandes fallas inferidas.

Los cauces y llanuras de inundación se extienden en las zonas topográficamente bajas provocadas por las presas, y rellenan el fondo del valle; algunas laderas presentan barrancas menores.

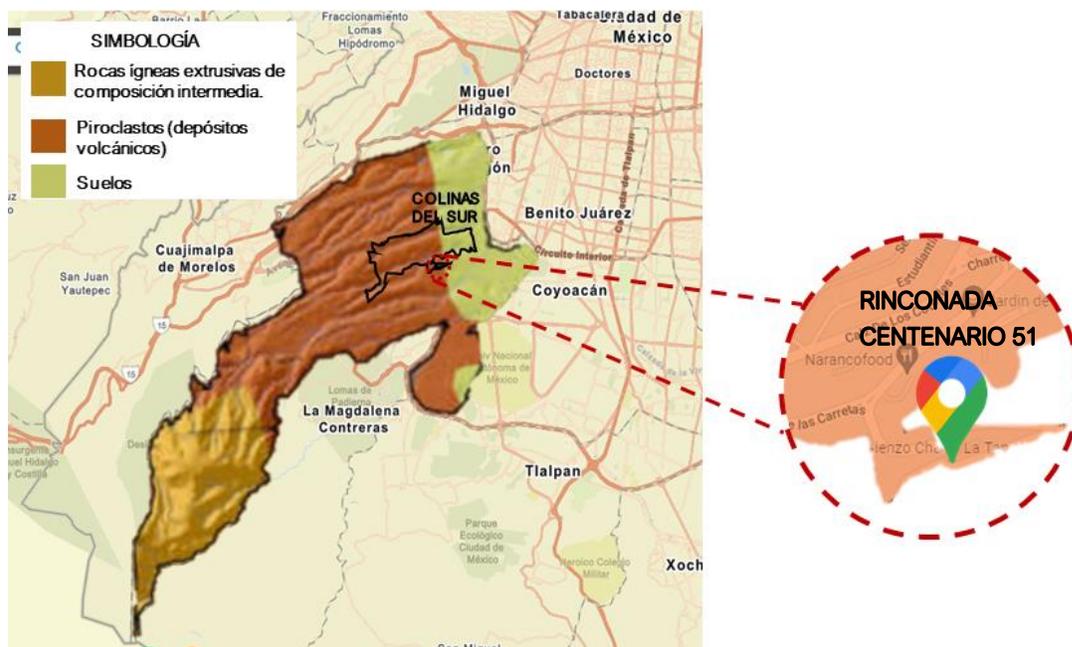


Imagen 03.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Clima

La mayor parte de la alcaldía presenta un clima templado subhúmedo, con variaciones notables debido a bruscos cambios en la altitud que presenta en su territorio (PDDU, 2011). En la zona central, hasta los 3,100 msnm, la temperatura media anual es de 15.5°C, variando la máxima a los 17°C para los meses de abril a junio; las mínimas se presentan de diciembre a febrero y son de 13.2°C.

En la parte Sur el clima deja de ser templado para convertirse en un clima semifrío subhúmedo. La temperatura media anual es de 10.7°C; la máxima se presenta en los meses de abril a junio y alcanza los 12°C y la mínima es de 8.1°C. Por último, en la porción que se encuentra al Sur de la alcaldía el clima es frío, con una temperatura media anual de 12°C en las partes más bajas y 5°C en las partes más altas de la sierra. La temperatura máxima se presenta en la parte baja al Noreste y alcanza hasta los 17.1°C durante los meses de abril a junio.

La precipitación pluvial anual máxima corresponde a los meses de junio a septiembre, mientras que la mínima se presenta en los meses de noviembre a febrero.

La precipitación promedio anual es de 1,000 a 1,200 mm, aunque en la zona Sur las precipitaciones pueden llegar a los 1,400 mm. La presencia de fuertes lluvias, particularmente en junio y julio, es un factor de riesgo, particularmente para los asentamientos ubicados en barrancas. Por otro lado, las altas precipitaciones pluviales que recibe la zona de la sierra, la extensa masa vegetal consolidada, el sistema de barrancas y cañadas, y las elevaciones topográficas, convierten a la alcaldía en zona generadora de oxígeno y significativa en la recarga de los acuíferos (PDDU, 2011).

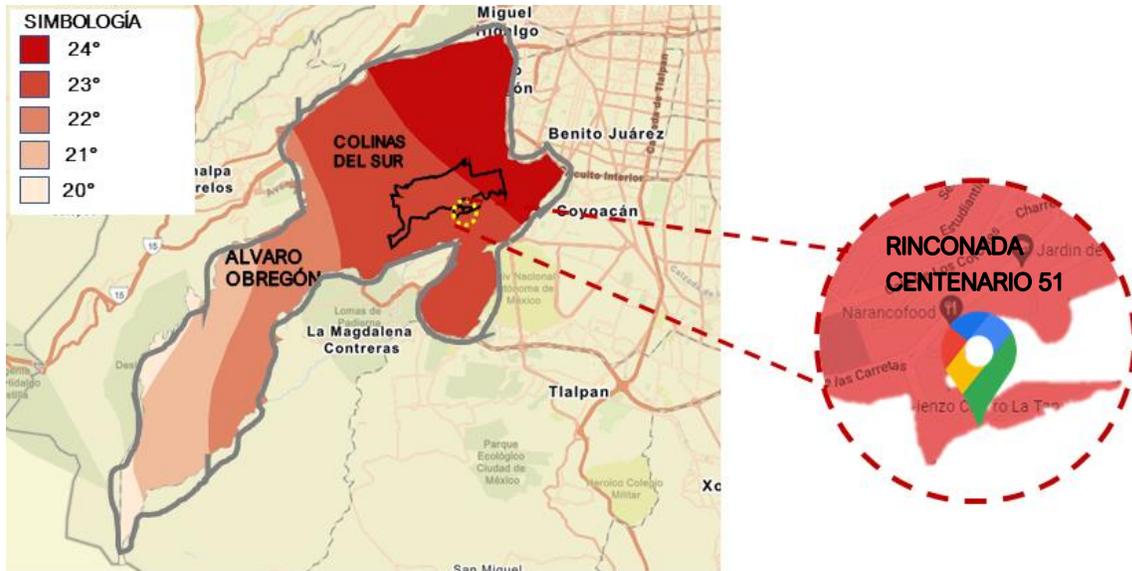


Imagen 04.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Sismicidad

El Atlas de Peligros y Riesgos para la alcaldía Álvaro Obregón (SPC, 2014a) establece que los riesgos geológicos en la demarcación son: fallas geológicas, hundimientos, taludes, caída de rocas, derrumbes y zonas minadas. El riesgo más grande para las viviendas, las cuales se han construido de manera informal e incumpliendo los requerimientos de seguridad, lo representan las minas, oquedades y derrumbes.

Para esta demarcación, el espesor del suelo sólo se considera en la parte oriente, ya que es la única zona en donde existen depósitos de arcilla lacustre. El espesor en el límite entre la Sierra de las Cruces y la zona de lago es de 0 m y crece hacia el este, llegando a valores de 60 m aproximadamente. En la Sierra de las Cruces el espesor no se considera, aunque tendría que evaluarse de manera detallada ya que existen zonas con depósitos sedimentarios de espesor considerable.

La microzonificación sísmica de esta alcaldía debe ser revisada nuevamente para considerar otros peligros como deslizamientos y fracturas, además de realizar un análisis de la sismicidad local, que puede generar aceleraciones muy grandes en la superficie, lo que afectaría gravemente las construcciones de la zona.

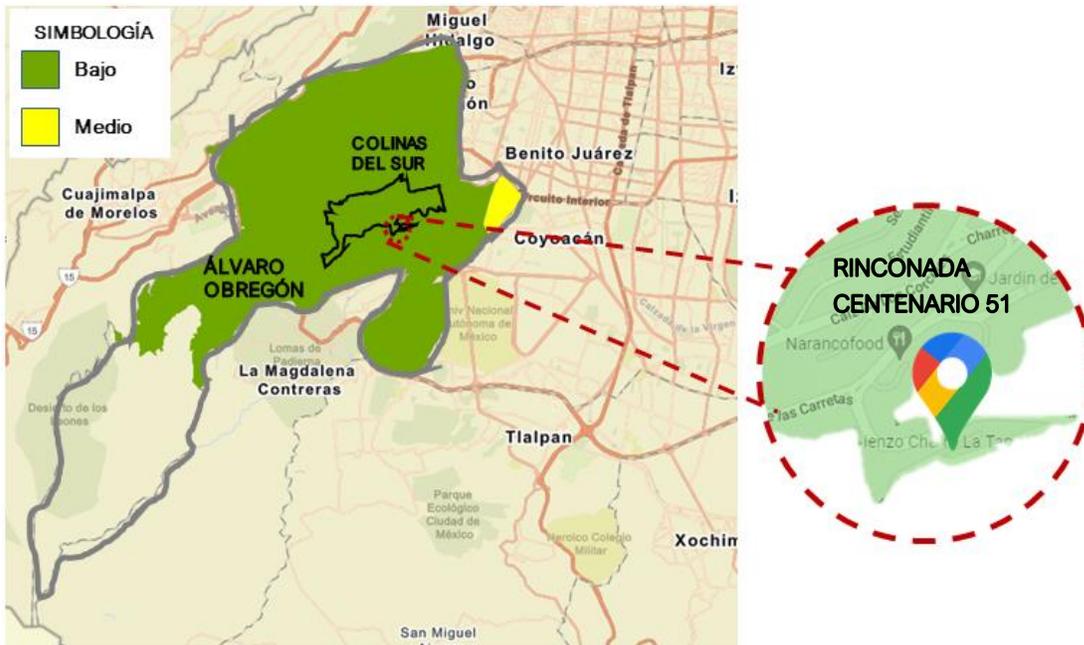


Imagen 05.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Fallas y fracturas

Derivado del análisis de la literatura existente, por el territorio de la alcaldía cruzan seis fallas regionales, mismas que fueron identificadas mediante métodos gravimétricos de la zona, información recabada por la Universidad Nacional Autónoma de México, así como la descripción de la Carta Geológica, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

A la fecha el monitoreo de las mencionadas fallas, no ha evidenciado actividad, pero se recomienda realizar constantes inspecciones tanto oculares como técnicas en campo.

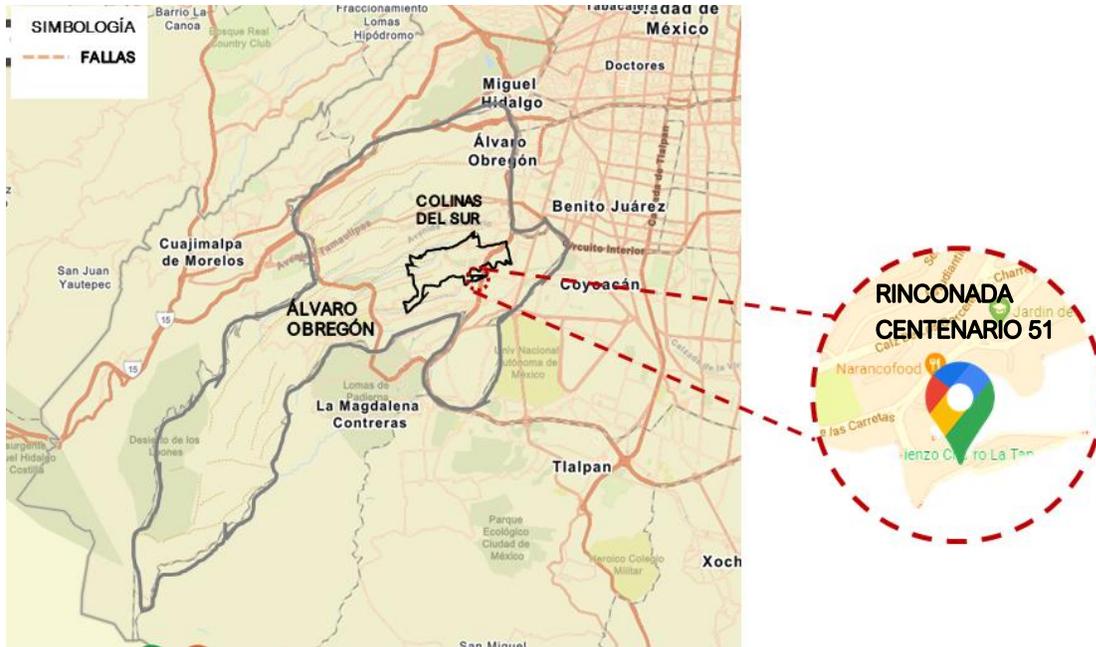


Imagen 06.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Hundimientos e inundaciones

Los hundimientos, obedecen a factores naturales y antrópicos los primeros, se refieren a las características granulométricas del material que conforma la Planicie Lacustre (Sedimentos lacustres como arcillas y limos) y los segundos son imputables a la actividad humana que ha favorecido la extracción excesiva de los mantos acuíferos profundos.

Por otro lado, el crecimiento acelerado de la mancha urbana hacia las áreas verdes de la Ciudad, cubre e impide la adecuada infiltración de las aguas pluviales, por lo que no existe aporte del líquido hacia el acuífero, factores que en conjunto aceleran el proceso de asentamiento diferencial en la Alcaldía.

Estos tipos de riesgo, ocasionan daños en inmuebles y la infraestructura urbana, principalmente en las redes de agua potable, alcantarillado, gasoductos, poliductos e instalaciones de servicios.

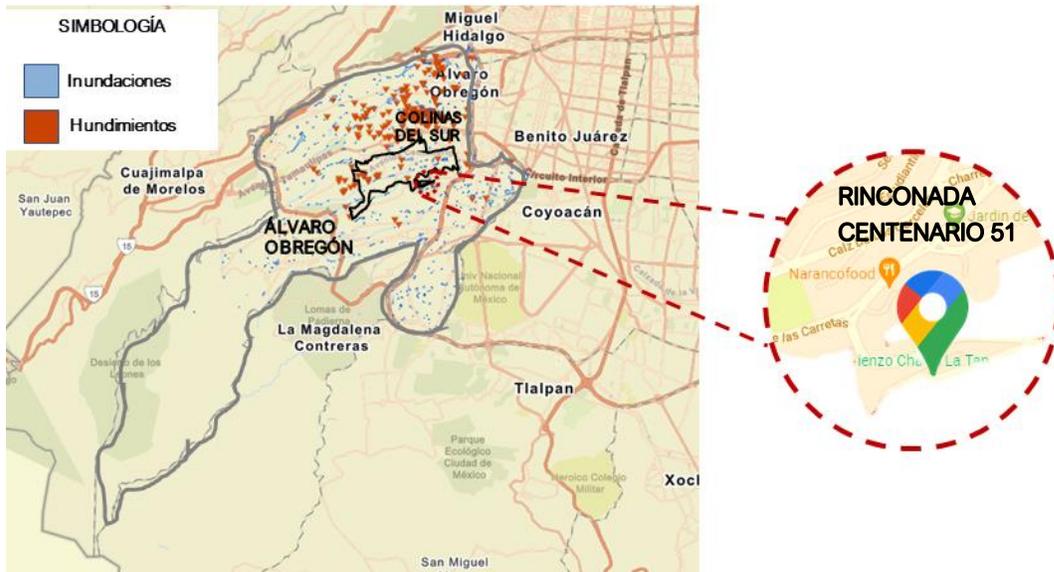


Imagen 07.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Inestabilidad de Taludes, Laderas y Barrancas

Clasificación y composición del suelo

Esta clasificación se basa en las propiedades de compresibilidad y resistencia de los depósitos característicos de la Cuenca: lacustres, aluviales y volcánicos.

Zona de Transición: En la franja comprendida entre las zonas de Lago y las Lomas, depositados en esta zona se alternan estratos arcillosos en un ambiente lacustre con suelos gruesos de origen aluvial, dependiendo sus espesores de las transgresiones y regresiones que experimentaba el antiguo lago.

a) **Transición Alta:** Es la zona de transición más próxima a las Lomas, presenta irregularidades estratigráficas producto de los depósitos aluviales cruzados; la frecuencia y disposición de estos depósitos depende de la cercanía antiguas barrancas. Bajo estos materiales se encuentran estratos arcillosos que sobre yacen a los depósitos propios de las Lomas.

b) **Transición Baja:** Corresponde a la transición vecina a la zona del Lago; aquí se encuentra la serie arcillosa superior con intercalaciones de estratos limo arenoso de origen aluvial, que se depositaron durante las regresiones del antiguo lago. Este proceso dio origen a una estratigrafía compleja, donde los espesores y propiedades de los materiales pueden tener variaciones importantes en cortas distancias, dependiendo

de la ubicación del sitio en estudio respecto a las corrientes de antiguos ríos y barrancas.

Abrupta cercana a los Cerros: Es la transición entre las zonas del Lago y Cerros aislados como el del Peñón de los Baños, en la que arcillas lacustres están intercaladas con numerosos lentes de materiales erosionados de los cerros y hasta lentes delgados de travertino solidificado.

Zona de Lomas. La zona de Lomas está formada por las serranías que limitan a la Cuenca al poniente y al Norte, además de los derrames del Xitle, en las sierras predominan tobas compactas de cementación variable, depósitos de origen glacial y aluviones. Por su parte, en el pedregal del Xitle, los basaltos sobre yacen a las tobas y depósitos fluvio-glaciares y glaciales más antiguos. En la formación de las Lomas se observan los siguientes elementos litológicos, producto de erupciones de los grandes volcanes andesíticos estratificados de la Sierra de Las Cruces:

Formación Tarango. La Formación Tarango esta interestratificada con las series lávicas de la Sierra de las Cruces, localizada al poniente de la ciudad de México, donde se originó por el producto de las erupciones piroclásticas del volcán San Miguel, donde sobreyacen los abanicos volcánicos Tarango a los depósitos volcánicos del terciario medio (formación Xochitepec) y del mioceno superior (sierras menores).

En este mismo rubro, la importancia de la Alcaldía radica en la existencia en su interior de las Áreas Naturales Protegidas como el Parque Nacional Desierto de los Leones, las barrancas de Tarango, Mixcoac, del Moral y San Borja, y, la zona de preservación ecológica al sur de la Alcaldía. Asimismo, en el aspecto cultural se cuenta con servicios de relevancia en el ámbito de la ciudad.

Las Áreas Verdes Urbanas y espacios públicos (parques públicos, jardines, y los sitios con vegetación de glorietas, jardines, camellones, avenidas, plazas y centros deportivos), contienen principalmente más del 70 % de especies introducidas y una cantidad menor al 30 % de especies nativas, incluyendo dentro de ellas árboles, arbustos y plantas herbáceas.

Residuos sólidos

En la Ciudad de México se generan diariamente alrededor de 12,816 toneladas de residuos sólidos, las cuales son recolectadas por medio de un parque vehicular integrado por 2,569 camiones recolectores además de que la recolección selectiva es una pieza clave para el programa de reciclaje y aprovechamiento de los residuos sólidos que actualmente está en marcha.

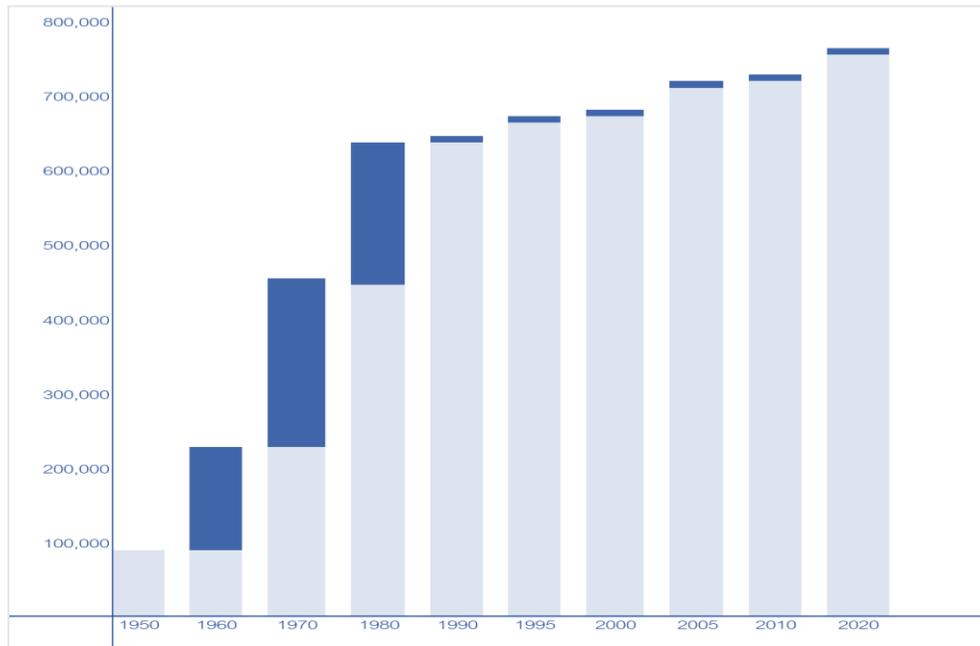
3.- FACTOR SOCIAL

El Programa Delegacional establece la búsqueda de condiciones sociales de igualdad y de progreso para sus habitantes, promoviendo entre otros, además de a implementación de proyectos ordenados con espacios públicos amplios, diseñados con criterios de sustentabilidad y habitabilidad que fortalecen y arraigo social. La distribución espacial de actividades socioeconómicas ha variado en los años de aplicación del PDDU, de esta forma deben definirse nuevos lineamientos o políticas en función de las necesidades de los habitantes actuales salvaguardando el carácter equitativo del desarrollo social, priorizando a la población residente de la demarcación en la ocupación de la vivienda nueva y la oferta de empleos a los mismos.

Durante las últimas décadas en la Alcaldía Álvaro Obregón, se conformaron espacios habitacionales específicos, heterogéneos y diferenciados, con características peculiares que en ocasiones reflejan saturación o conflicto no sólo en el ámbito físico o urbano, sino también en el social y cultural. Por ejemplo, de acuerdo al censo del INEGI 2020, la Alcaldía tiene una densidad poblacional de 3.5 habitantes por vivienda; convirtiéndola en una alcaldía con densidad poblacional alta en la Ciudad de México, ya que es la tercera alcaldía más poblada.

De acuerdo con el Censo Poblacional de Vivienda realizado en el 2020 por el INEGI, la Alcaldía albergaba un total de 759,137 habitantes, que representa el 8.2% de la población total de la Ciudad de México, con lo cual sigue conservando su importancia pues creció un 4.2% comparado al 2010, el mayor incremento poblacional se presentó entre los años 1950 y 1980; a partir de esa fecha el crecimiento se ha visto más regular. En el caso de la colonia Colinas del Sur la tendencia es muy similar debido a la lotificación de terrenos a partir de la década de los 30's; en dicho periodo se pudo observar la consolidación de la colonia con la construcción de nuevas casas de uso unifamiliar.

Gráfica de crecimiento poblacional de la alcaldía Álvaro Obregón 1950- 2020



Gráfica 9.-

Fuente: Elaboración propia con datos de los censos poblacionales de los años 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010 y 2020; así como conteos poblacionales de 1995 y 2020 de INEGI

La Alcaldía presenta una dinámica demográfica en la cual ha disminuido la importancia absoluta y relativa de la población menor de 24 años, mostrando un envejecimiento de la población mayor de esa edad. Dicho envejecimiento se refleja en una pequeña disminución de las presiones en la demanda de Equipamiento Educativo, particularmente el Básico y Medio Básico. En contra parte existe un aumento de la demanda de empleo (sobre todo en el grupo de 25 a 44 años), así como de Equipamiento de Salud y un crecimiento de la movilidad y, por tanto, de los viajes al interior y fuera de la Alcaldía. El grupo de población más importante está entre 20 y 29 años, y representa casi 20.0 % de la población total de la Alcaldía, lo cual indica la necesidad de ampliar las fuentes de empleo. Al día actual esa población estará en su cuarta década de vida; lo que los convierte en demandantes de otro tipo de servicios y equipamientos.

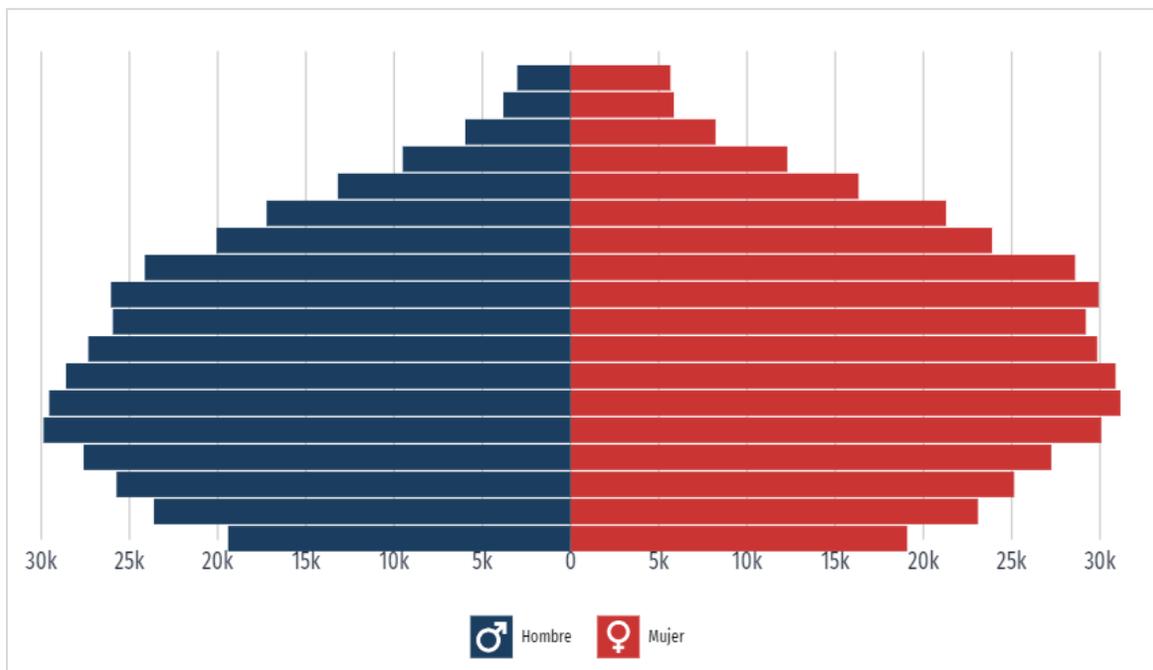
Actualmente se tiene una densidad de población de 7 916.4 (Hab/km²) teniendo una población total de 759,137, siendo 52.4% mujeres y 47.6% hombres. Los rangos de edad que concentraron mayor población fueron 25 a 29 años (60,708 habitantes), 20 a 24 años (59,941 habitantes) y 30 a 34 años (59,486 habitantes). Entre ellos

concentraron el 23.7% de la población total. Se puede observar esta información de manera gráfica en la siguiente imagen.

A lo largo del desarrollo urbano de la alcaldía, se ha notado una fluctuación en la población, cual se debe, principalmente, a la reestructuración de la Zona Metropolitana. De acuerdo al censo del INEGI 2020, la Alcaldía alberga a 759,137 habitantes, haciéndola la tercer Alcaldía más poblada de la demarcación. El total de la población está conformada por 398,130 mujeres y 361,007 hombres. Los rangos de edad que predominaron fueron: 25 a 29 años (60,708 habitantes) seguido del rango de entre 20 a 24 años (59,941 habitantes).

En el caso específico de la colonia Colinas del Sur la población predominante se encuentra en el rango de 30-59 años, por lo que la prioridad de infraestructura son viviendas.

Grafica pirámide poblacional total de Álvaro Obregón



Gráfica 10.-

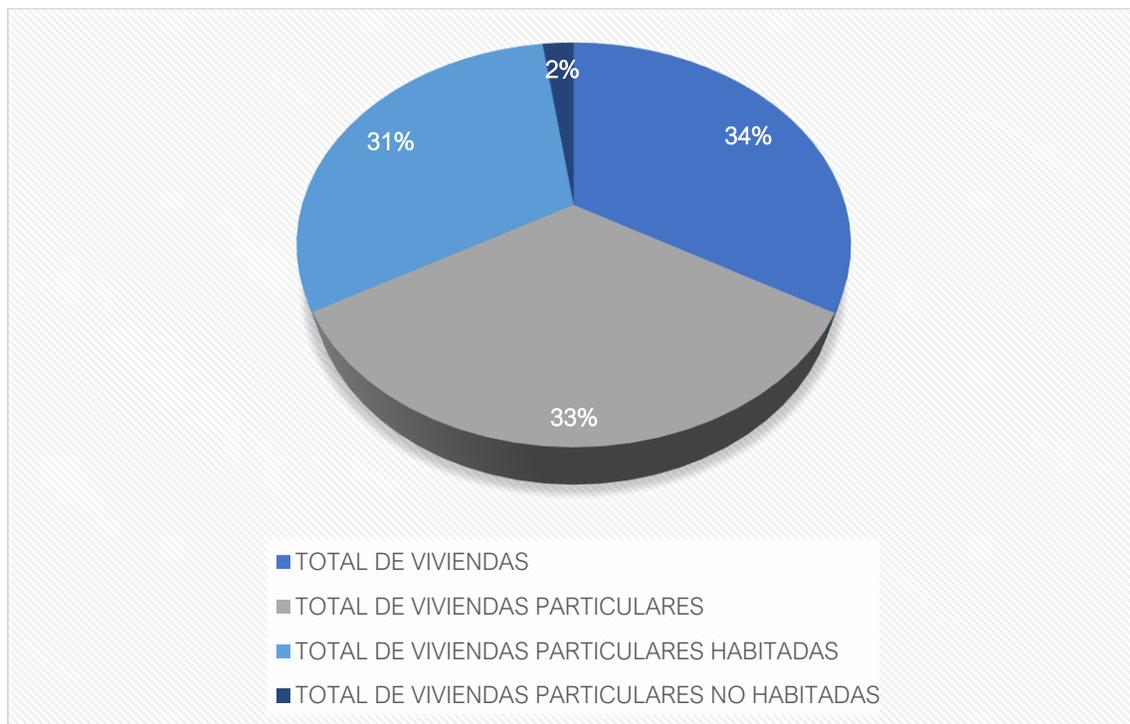
Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

En la parte central de la Alcaldía, aunque existen algunas áreas que presentan perdida de vivienda, la tendencia general es a la densificación media como la que se presenta en las colonias: La Joya, Lomas de Becerra Granada, Unidad Belén, La Palmita, La

Cañada, La Mexicana; Garcimarrero y Colinas del Sur; y densificación alta como en las colonias de Lomas de Tarango, Colinas de Tarango, La Martinica y Ponciano Arriaga.

En el caso particular de la colonia Colinas del Sur se observa que hay un 31% de viviendas particulares habitadas, que se refiere a cualquier clase: casa independiente, departamento en edificio, vivienda o cuarto en vecindad, vivienda o cuarto de azotea, local no construido para habitación, vivienda móvil, refugios y clase no especificada. Un 33% de viviendas particulares sin información de ocupantes como se puede observar en la gráfica 11.

Viviendas en la colonia Colinas del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón



Gráfica 11.-

Fuente: INEGI, espacio y datos de México <https://www.inegi.org.mx/app/mapa>

La aparición de edificios ha provocado que la densidad poblacional de la colonia se incremente paulatinamente; se han detectado edificios de departamentos de más de 8 niveles que son reflejo de la dinámica urbana del perímetro exterior de la colonia.

Por tanto, se puede inferir que en el aspecto sociodemográfico la colonia Colinas del Sur en los años cuarenta alcanzó la mayor parte de su consolidación social y urbana, caracterizándose como una zona habitacional; sin embargo, a raíz de los cambios que

parece tiene la ciudad, la dinámica en la colonia ha modificado la tendencia de ocupación.

En primer lugar, la primera generación fundadora está dando paso a la segunda y tercera generación con nuevas necesidades, gustos y preferencias, por lo que la monofuncionalidad de un espacio es disfuncional. En segundo lugar, desde la década de los ochentas y el nuevo milenio, la dinámica económica impulsó la apertura de nuevas tipologías arquitectónicas para albergar corporativos, comercios y servicios. De esta forma la tendencia es la estabilidad o disminución de población originaria y el aumento de población flotante.

Un análisis general de la distribución de la población por Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB's), muestra que las zonas con crecimiento poblacional corresponden a los desarrollos habitacionales en Santa Fe, los poblados rurales al sur (San Bartolo Ameyalco, Santa Rosa Xochiac, Lomas de Chamontoya y Tlacoyaque) y en general en la zona poniente de la Alcaldía que comprende colonias como Bosques de Tarango, Cooperativa Miguel Gaona y Lomas de Axomiatla, entre otras.

Zonas con crecimiento poblacional en la Alcaldía Álvaro Obregón

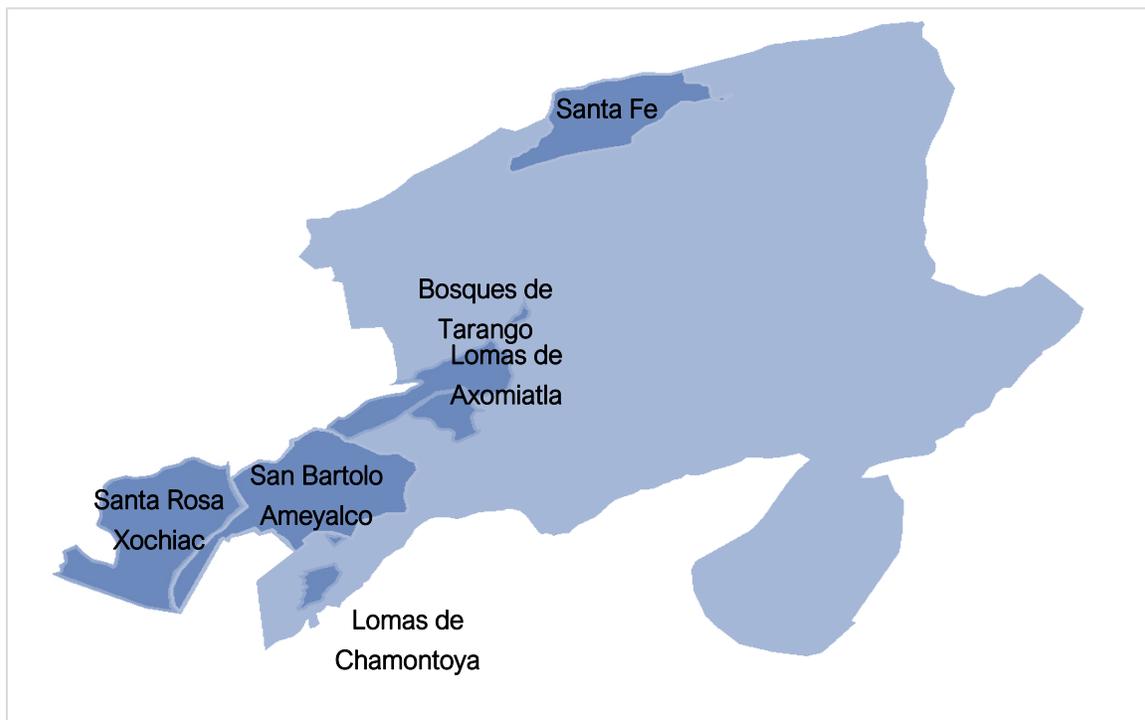


Imagen 8.-

Fuente: Análisis general de la distribución de la población por Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB's).

4.- FACTOR INFRAESTRUCTURA URBANA

La Alcaldía Álvaro Obregón se localiza al poniente de la Ciudad de México: colinda al norte con la Alcaldía Miguel Hidalgo; al oriente con las Delegaciones Benito Juárez y Coyoacán; al sur con las Delegaciones Magdalena Contreras y Tlalpan y el Municipio de Jalatlaco, Estado de México; al poniente con la Alcaldía Cuajimalpa.

Geográficamente está situada entre los paralelos 19°14'N y 19°25'N y los meridianos 99°10'W y 99°20'W, en el margen inferior de la Sierra de las Cruces. Su territorio está conformado por un conjunto de estructuras volcánicas que alcanzan una altitud máxima de 3,820 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.) en el Cerro del Triángulo; la mínima se localiza a los 2,260 m.s.n.m. En la Alcaldía existen otras elevaciones importantes, como son el Cerro de San Miguel, de 3,780 m.s.n.m.; el Cerro La Cruz de Cólica o Alcalica, de 3,610 m.s.n.m.; el Cerro Temamatla, de 3,500 m.s.n.m.; El Ocotal, de 3,450 m.s.n.m. y Zacazontetla, de 3,270 m.s.n.m.

Agua potable

De acuerdo con datos del Gobierno del Distrito Federal, Secretaría del Medio Ambiente y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con 911.01 Km. de red de distribución de agua potable, de los cuales 69.615 Km. son red primaria y 841.393 km. son de red secundaria, con una cobertura del 98% de las zonas de tenencia regular; mientras que los datos del Censo de Población y Vivienda del 2020, indicaban que el 95.6% de las viviendas contaba con agua entubada, 99.7% con drenaje, 99.7% servicio sanitario, 81.3% con tinacos y el 31.8% con cisternas.

El abastecimiento de agua potable se hace a través de los Sistemas Lerma y Cutzamala, de la siguiente manera: el Ramal Sur del Lerma conduce los gastos que abastecen a la Alcaldía, proveniente del sistema de pozos profundos del Valle de Lerma hacia la Ciudad de México, en tanto que el Acueducto Periférico conduce el agua proveniente del Sistema Cutzamala, derivándose tres líneas que se conectan al Ramal Sur del Lerma, complementando el suministro de agua a la población. En ocasiones el caudal ofertado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México a la población de la Alcaldía llega a ser de 431 litros por habitante al día, muy por encima al superior de las especificaciones del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, que señala una dotación de 150 litros por habitante por día.

La red de agua potable, descrita en el Plan de Acciones Hidráulicas de la Alcaldía se apoya de 98 Tanques distribuidos en su interior, de los cuales solo 70 se encuentran en servicio, con una capacidad conjunta de 333, 545 m³, 5 manantiales de los cuales 2 se ubican en Cuajimalpa, 35 pozos operados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, los cuales tiene una capacidad de servicio de 429 lt/s, y 25 plantas de bombeo y rebombeo con una capacidad de operación de 1,645 lt/s. Se cuenta también con dos garzas de agua potable, ubicadas en Torres de Potrero y en Santa Lucía, las cuales abastecen en promedio 21 pipas diarias, que alimentan a las colonias del norte y sur de la Alcaldía con alta deficiencia de servicio.

Hay colonias con suministro insuficiente de agua potable debido a la baja presión derivada de la falta de líquido, ocasionada a su vez por la deficiente operación de las válvulas obsoletas haciendo que, en algunos casos, el líquido escasee en las redes de distribución que se conectan a los tanques. La colonia Colinas del Sur no forma parte de esta problemática.

Para su problemática, en el presente año 2022 se instaló el Gabinete de Agua en la alcaldía Álvaro Obregón y demás Alcaldías que han presentado problemáticas en su suministro de agua, donde se busca dar el mantenimiento necesario para evitar la falta de agua potable.

Para el sector inmobiliario, los proyectos buscan ser desarrollados acorde a las necesidades de los residentes, de la zona y su entorno, buscando minimizar y aprovechar el consumo de agua potable, así como su rehusó; debido a las necesidades específicas de los inmuebles, por las actividades de los residentes, ya que se crea la demanda permanente de agua potable, se considera significativo este impacto, así mismo la descarga permanente de aguas residuales.

También se deberán considerar sitios susceptibles, que soporten algún tipo de material permeable (adoquín, adocreto, empedrado, adopasto), con el fin de mitigar el impacto ya causado por la eliminación de las capas de suelo y que provocan una disminución en la infiltración de agua hacia el manto freático. Aunque ya se contempla dentro de los proyectos inmobiliarios y en cumplimiento a las políticas establecidas de ahorro de agua, es importante recalcar que, en todas las áreas de sanitarios, se deberán instalar muebles sanitarios de bajo consumo, y se tendrá una política en general en el desarrollo.

De acuerdo a la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 27 de mayo de 2003 y con fecha de última reforma el 29 de octubre de 2020 que indica:

Artículo 86. El Sistema de Aguas promoverá ante los usuarios prioritariamente el desarrollo de la infraestructura que permita el mayor aprovechamiento de las aguas residuales tratadas, siempre que se justifique técnica, económica y ambientalmente.

Artículo 86 Bis.- Será obligatorio para las nuevas construcciones o edificaciones, que cuenten con dispositivos y accesorios hidráulicos y sanitarios que cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas en materia de ahorro del agua.

Artículo 86 Bis 1.- Las nuevas construcciones o edificaciones deberán contar con redes separadas de agua potable, de agua residual tratada y cosecha de agua de lluvia, debiéndose utilizar esta última en todos aquellos usos que no requieran agua potable; así mismo, deberán contar con la instalación de sistemas alternativos de uso de agua pluvial.

Las edificaciones existentes que modifiquen sus instalaciones hidráulicas para la reducción en el consumo de agua potable e incrementen la reutilización y tratamiento de la misma obtendrán la certificación de edificación sustentable y tendrán derecho a reducciones fiscales que establezca el Código Financiero del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

Además de ser un procedimiento administrativo que requiere el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y la Alcaldía, los nuevos desarrollos proponen proyectos de sistema alternativo de captación y aprovechamiento de las aguas pluviales por sus ventajas en la mejora de condiciones de una construcción, mediante la implementación de captación y aprovechamiento del agua de lluvia de manera eficiente el uso y consumo del agua. Evitando el desperdicio de un recurso natural y contribuyendo a mitigar de manera gradual las inundaciones.

Drenaje

La Alcaldía Álvaro Obregón se encuentra cubierta en un 98% a través de 995.15 km. de red; de la cual 134.64 km. es red primaria y 860.51 km. es red secundaria; mientras

que los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 indican que el 99.7% de las viviendas particulares contaban con drenaje conectado a la red pública. El servicio se compone además de 11 lumbreras del drenaje profundo distribuidas de norte a sur de la Alcaldía a la altura del Anillo Periférico y la Av. Revolución; 2 plantas de bombeo, 2.6 km de cauces entubados; 13 presas reguladoras con una capacidad conjunta de operación de 1,300,470 m³; 5 túneles de interconexión de presas y 4 estaciones pluviográficas.

El interceptor del poniente tiene una longitud total de 16.5 kilómetros y diámetro de 4 m, hasta su descarga al río Hondo, de éstos, 7.5 km se encuentran en la Alcaldía, su capacidad de conducción es de 25 m³/s y sólo opera en época de lluvia aliviando a los principales colectores para evitar que se saturen en las partes bajas de la jurisdicción, conduciendo además las aguas residuales que se generan en el poniente de la ciudad.

La red primaria cuenta con los siguientes colectores: Río Tacubaya, Santa Lucía, Río Becerra, Rosa Trepadora, Barranca del Muerto, Río San Ángel, Río Chico, Río San Miguel, Texcalatlaco, Fresnos y Río Magdalena siendo los más importantes en el desalojo de las aguas residuales de la Alcaldía.

Como se mencionó anteriormente el sistema de presas está conformado por las siguientes: Anzaldo, Las Flores, Tequilasco, La Mina, Pilares, Tarango, Mixcoac, Becerra A, B y C, Tacubaya, Ruiz Cortines (represa Tacubaya) y Texcalatlaco.

Entre los cauces a cielo abierto se encuentran los ríos Tacubaya, Becerra, Mixcoac, Tequilasco, Pilares, San Ángel y Río Magdalena así como los arroyos Puente Grande, Puente Colorado, Las Flores y Texcalatlaco.

En cuanto a la problemática que se presenta en este rubro, se puede señalar que el crecimiento anárquico en la Alcaldía es uno de los principales factores que impiden la dotación adecuada de drenaje, debido a que la proliferación de los asentamientos irregulares sobre las partes altas, lejos de los sistemas de desalojo, dificulta la dotación del servicio. Este crecimiento genera también el aumento en las descargas de aguas residuales, las cuales presentan altas concentraciones de materia orgánica, coliformes fecales, grasas y aceites; y constituyen la principal fuente de contaminación del suelo y los ríos; aunque es necesario señalar que la mayoría de estas corrientes se encuentran entubadas en sus cursos inferiores y conectadas con la red primaria del drenaje de la Ciudad de México.

Aguas Residuales

La descarga de aguas residuales proviene de los servicios que brindan los inmuebles tales como, sanitarios, regaderas, lavado y limpieza en general, del cual su destino será a través de la red de drenaje con la que cuenta la alcaldía.

En la Alcaldía sólo existe una planta de tratamiento de aguas residuales ubicada en la zona de Jalapa, destinada al servicio del desarrollo Santa Fe, con una red compuesta por dos líneas de distribución: Las Águilas y Batallón de San Patricio, ambas suman aproximadamente 13 kilómetros con diámetro variable de 10, 15 y 30 cm.

Con el agua tratada se riegan aproximadamente 106 hectáreas que comprenden el Deportivo Batallón de San Patricio, El Panteón Jardín y los camellones jardinados en las avenidas Mixcoac y Barranca del Muerto, principalmente.

Los principales problemas que se presentan en la Alcaldía para el aprovechamiento del agua residual tratada son la falta de plantas de tratamiento y la falta de líneas de conducción y distribución.

Se proponen los dos tipos de alcantarillado, el sanitario y el pluvial. El primero la red generalmente de tuberías, a través de la cual se deben evacuar en forma rápida y segura las aguas residuales (domésticas o de establecimientos comerciales) hacia una planta de tratamiento y de esta forma será vertido en un sitio donde no causen daños ni molestias. El segundo es el sistema que capta y conduce las aguas de lluvia para su disposición final, que puede ser por infiltración, almacenamiento o depósitos y cauces naturales.

Todo esto para evitar tener un alcantarillado combinado pues este sistema capta y conduce simultáneamente el 100% de las aguas de los sistemas mencionados anteriormente, pero que dada su disposición dificulta su tratamiento posterior y causa serios problemas de contaminación al verterse a cauces naturales y por las restricciones ambientales se imposibilita su infiltración. La prioridad fundamental en cualquier desarrollo urbano es el abastecimiento de agua potable, pero una vez satisfecha esa necesidad se presenta el problema del desalojo de las aguas residuales. Por lo tanto, se requiere la construcción de un sistema de alcantarillado sanitario para eliminar las aguas residuales que producen los habitantes de una zona urbana incluyendo al comercio y a la industria.

Energía Eléctrica

En el aspecto de infraestructura eléctrica la falta o irregularidad en el servicio de energía eléctrica está directamente asociado a la irregularidad en la tenencia de la tierra, que fomenta la instalación de tomas clandestinas, que representan un riesgo por la precariedad de los materiales con los que se instalan. Esta situación escapa a la ubicación donde se encuentra la Colonia Colinas del Sur, por lo que se infiere que el servicio energía es óptimo.

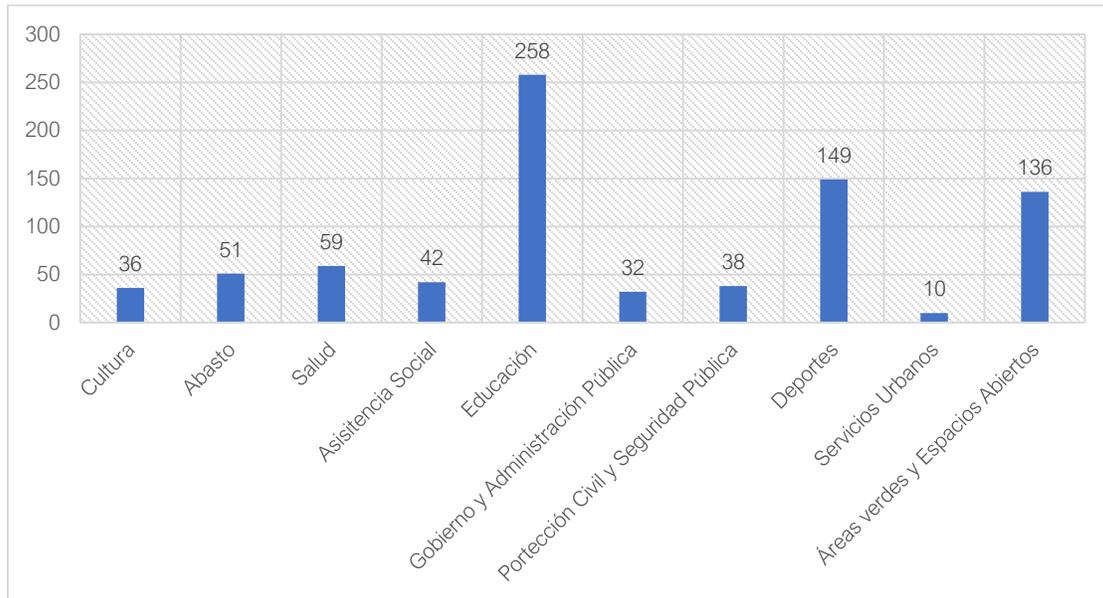
Para el año 2020, de acuerdo al último Censo de Población y Vivienda, del total de las viviendas particulares habitadas, el 99.8% disponía de energía eléctrica.

Equipamiento y Servicios

Respecto a los equipamientos y servicios, la Alcaldía cuenta con los elementos de alcance a nivel metropolitano, aunque se presenta déficit en el rubro de salud, dado que la zona centro y suroriente de la Alcaldía está cubierta, en los sistemas de recreación y deporte (Parques y Jardines), Comercio y Abasto se encuentran distribuidas en el territorio Delegacional.

El equipamiento en el subsistema educativo se concentra en la zona oriente de la Alcaldía, existiendo déficit en las zonas de los poblados rurales. Dado las características socioeconómicas de los habitantes de la colonia Colinas del Sur, sus dinámicas se adscriben al uso de equipamiento y servicios del sector privado. Sin embargo, cabe considerar que su ubicación cercana a las Instituciones Universitarias repercute en problemas viales por los traslados de la población que requiere dicho servicio.

Unidades de Equipamiento Urbano



Gráfica 12.-

Fuente: Plan de Desarrollo Delegacional para la alcaldía Álvaro Obregón

En el levantamiento de usos del suelo actual se identifica el equipamiento actual en la zona (**Ver Anexo A 11.4**).

Para contribuir y para garantizar el derecho a los equipamientos y a una ciudad digna será encontrando diversas acciones derivadas de los procesos de desarrollo urbano: construcción de vivienda social, mejoramiento de la oferta y calidad de los espacios públicos, protección de los elementos con valor ambiental, sistemas más eficientes para la movilidad y la construcción o mejoramiento de los equipamientos colectivos.

Así mismo señalar la congruencia del desarrollo propuesto en un uso permitido (Habitacional) dentro del entorno urbano inmediato actual donde se estaría facilitando el desarrollo urbano y dinámica económica que actualmente se encuentra en proceso de consolidación en la colonia Colinas del Sur específicamente sobre la vialidad Rinconada Centenario. Con esto, el predio se estaría integrando al paisaje contiguo inmediato en uso habitacional, servicios comerciales y actividades compatibles con el uso habitacional para lograr el aprovechamiento integral del territorio.

Movilidad y espacio publico



Imagen 9.-

Fuente: Elaboración propia

Con respecto al transporte público la siguiente tabla 3-1 da razón de las rutas que pasan por la colonia Colinas del Sur, las cuales en su mayoría transitan sobre la Av. Revolución. Según datos del PDDU-AO a las afueras del metro Barranca del Muerto se genera un Punto Conflictivo de transporte público debido al exceso de unidades y base no autorizada de la ruta 2.

Rutas de transporte público que pasan por la colonia Colinas del Sur			
Tipo	Nombre	Origen	Destino
Microbús	Ruta 550A	Metro Observatorio	Módulo Corpus Christi
Rtp	Ruta 124	Metro Mixcoac	Tlacuitlapa/Puerta Grande
Microbús	Ruta 117	Metro Mixcoac	Puerta Grande

Tabla 05.-

Fuente: Elaboración propia con datos de ViaDF.mx

De acuerdo con la Estrategia de Movilidad en Bicicleta de la Ciudad de México Publicado por la Secretaría de Medio Ambiente, la iniciativa de bicicletas públicas la Alcaldía Álvaro Obregón es una de las alcaldías centrales de la Ciudad de México, ya que recibe mayor afluencia de personas ya que en conjunto con las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza involucran el 40% de los empleos en Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Esta información hace que sea de las Alcaldías principales para viajes con propósitos de trabajo.

El análisis de los viajes diarios por propósito de trabajo revela las dos tendencias generales de viajes de la ciudad. Una es la dirección de viajes largos hacia el centro debido a una mayor concentración de empleos en esta área. Otra son los viajes cortos en la periferia sur de la ciudad (Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Tlalpan, Xochimilco) que buscan su destino final a los subcentros distritales y delegacionales y que coinciden con la falta de transporte masivo (Metro) de la ciudad.

También se hace mención en el punto de líneas de deseo de bicicletas con base en los nodos y distribución de la población, donde se muestra un mapa de la Ciudad de México con los principales nodos:

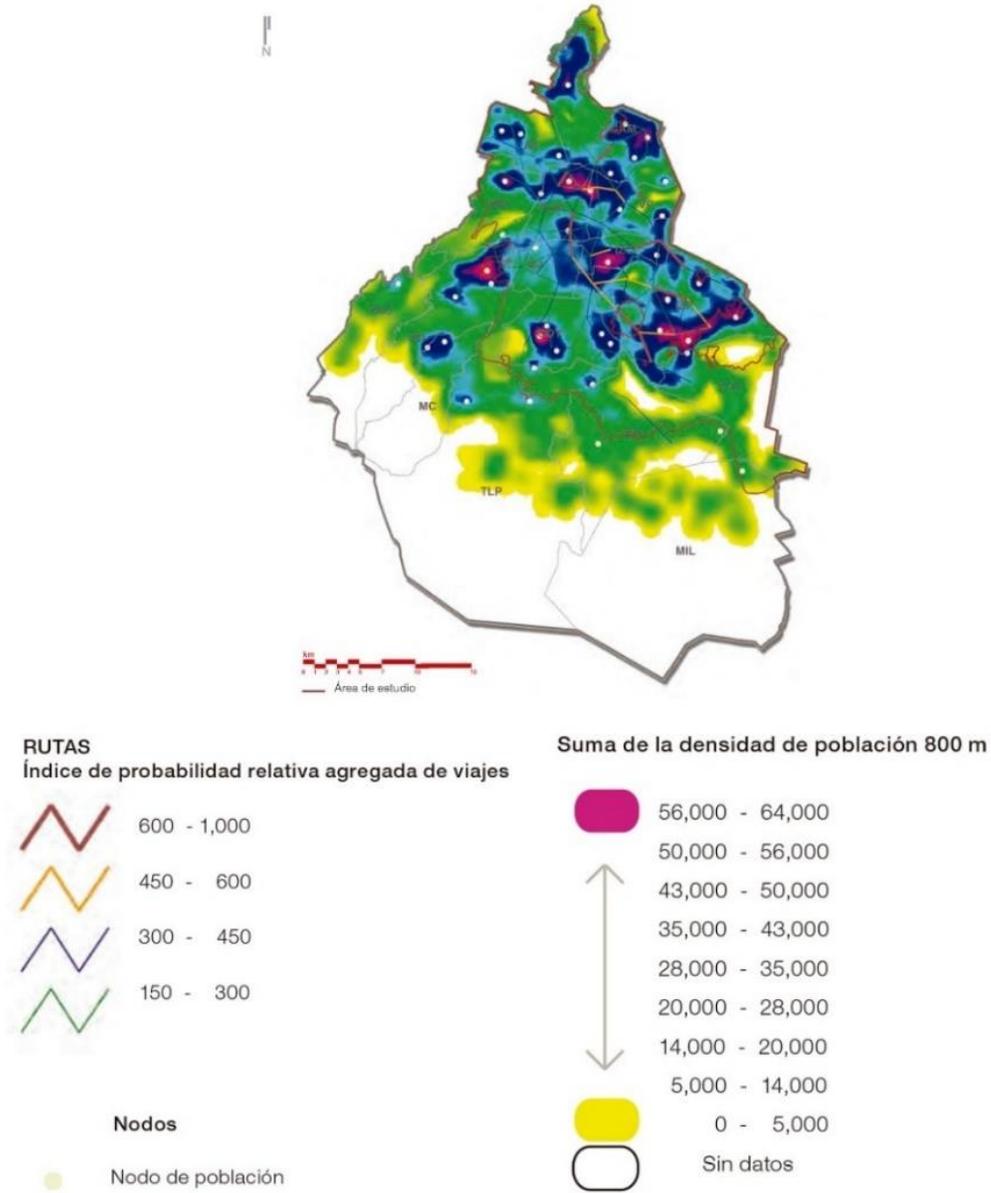


Imagen 10.-

Fuente: Estrategia de Movilidad en Bicicleta de la Ciudad de México Publicado por la Secretaría de Medio Ambiente

El mapa de densidad poblacional es resultado de un cálculo por hectárea de la base de datos de las áreas geostatísticas básicas (AGEB). Una operación con los datos de las colonias permite encontrar los puntos con la mayor concentración de residentes. Esta concentración se encuentra en la franja de la ciudad interior y en el primer contorno: las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Álvaro Obregón y Cuauhtémoc.

Las rutas mostradas anteriormente indican flujos probables entre centros distritales. Debido a esto, la selección de calles debe contemplar nodos dentro de los diferentes distritos con altas densidades de población para ser conectados por ciclovías.

A pesar de ser un área que requiere implementar el uso de bicicleta, forma parte de la segunda etapa que es dar acceso a bicicletas a los contornos de la ciudad, en donde se puede ver a Barranca del Muerto, como una de las estaciones principales para bicicletas públicas, siendo ésta la estación más cercana al predio en estudio.

25 Estaciones principales para Bicicletas Públicas					
Línea metro	Clave	Nombre	Reemplazo caminata	Reemplazo último medio de transporte	Potencial total
1	115	Insurgentes	26,265	7,504	33,769
3	316	Zapata	17,067	10,511	27,578
9	910	Ciudad Deportiva	25,243	sin datos	25,243
2	210	Hidalgo	15,788	6,229	22,017
1	117	Chapultepec	12,738	5,663	18,401
2	213	Zócalo	14,460	3,042	17,502
1	116	Sevilla	14,527	2,944	17,471
1	119	Tacubaya	9,223	6,952	16,175
3	311	Hospital General	14,912	1,044	15,956
3	317	Coyoacán	12,008	3,089	15,097
3	304	La Raza	7,157	7,826	14,983
2	224	Tasqueña	7,070	7,878	14,948
7	714	Barranca del Muerto	8,677	5,245	13,922
3	312	Centro Médico	10,382	3,255	13,637
2	208	San Cosme	8,662	4,970	13,632
1	113	Balderas	10,761	2,844	13,605
1	110	Pino Suárez	11,583	1,690	13,273
6	604	Ferrería	10,663	2,392	13,055
8	810	Coyuya	6,372	6,306	12,678
7	707	Polanco	5,146	6,922	12,068
2	203	Tacuba	6,307	5,573	11,880
3	313	Etiopía	6,837	4,810	11,647
1	120	Observatorio	6,466	3,905	10,371
2	211	Bellas Artes	8,458	1,727	10,185
TOTAL			276,772	112,321	389,093

Imagen 11.-

Fuente: Estrategia de Movilidad en Bicicleta de la Ciudad de México Publicado por la Secretaría de Medio Ambiente

La bicicleta representa un medio de transporte esencial para promover la movilidad sostenible y segura en nuestras ciudades. Combina a la perfección las ventajas de un vehículo privado (rapidez, libertad y versatilidad) con las ventajas sociales, económicas y ambientales del transporte público: es apta para prácticamente todas las edades, tiene un coste muy asequible, no consume combustibles fósiles y no contamina ni hace ruido. Además, se puede afirmar que la bicicleta es el único vehículo que tiene externalidades positivas, ya que mejora la salud de las personas que la utilizan y del resto de la población.

Actualmente las opciones más comunes para aparcar la bicicleta de forma segura en las viviendas de la ciudad son subir la bicicleta al domicilio o dejarla en la plaza de aparcamiento del coche propio. La primera opción presenta numerosos inconvenientes, como tener que cargar con la bicicleta hasta el piso, si no hay ascensor o la comunidad de vecinos no permite su uso en estos casos, o la falta de espacio en la vivienda para guardarla. Esta posibilidad puede tener un cierto sentido si se trata de un uso ocasional o deportivo. La segunda opción está reservada para aquellas personas que disponen de una cochera en la propia vivienda, y tiene el principal inconveniente de cómo amarrar la bicicleta.

Sin embargo, se propone un lugar especial para las bicicletas dentro del desarrollo para evitar numerosos inconvenientes y su uso pueda ser más accesible. De esta forma se presenta el área de influencia para el predio **Rinconada Centenario 51** como apta para adquirir el **Uso de Suelo solicitado** pues el polígono se encuentra con infraestructura y servicios de transporte suficientes para sostener el flujo de comunicación que demanda la zona de estudio, pues cuenta con vialidades principales y diversificación de servicios de transporte.

Riesgo e incidencia delictiva

Se consideran como los principales factores de riesgo a los siguientes elementos, por un lado, la incidencia delictiva; y, por el otro, a los cruces peligrosos y conflictivos, ya sean para peatones, ciclistas o automovilistas.

Las colonias donde se cometen más delitos reportados según la PGJDF y la consulta diaria de la incidencia delictiva por zona criminógena, son Centro, Del Valle, Narvarte, Doctores, Roma Norte, Agrícola Oriental, Guerrero, Juárez, Santa María la Ribera y Pantitlán. A estas colonias se les puede considerar como barreras para el uso de la bicicleta, ya que modifican la percepción de confort, debido a su ambiente inseguro.

Sin embargo, un mejoramiento integral del espacio público, en donde la infraestructura vial ciclista fuera parte importante del entorno, contribuiría a mejorar la percepción y las condiciones generales de estos sectores de la ciudad.

Se consideran cruces conflictivos y peligrosos a aquellos en los que ocurre mayor número de accidentes que perjudican a peatones, ciclistas y automovilistas; según la Secretaría de Transportes y Vialidad, en la Ciudad de México se tienen 35 cruces dentro de esta categoría.

Cruces peligrosos y conflictivos	
Eje 1 Oriente (Anillo de Circunvalación) y Av. Fray Servando T. de Mier (Cuauhtémoc)	Miguel Ángel de Quevedo y Av. División del Norte, Col. El Rosedal (Coyoacán) Anillo Periférico y Luis Méndez, Col. U. Vicente Guerrero (Iztapalapa)
Eje 2 Norte (Avenida Canal del Norte) y Paseo de la Reforma, Col. Maza (Cuauhtémoc)	Calzada Ignacio Zaragoza y Canal Río Churubusco, Col. Ampliación Aviación Civil (Venustiano Carranza)
Eje Central (Lázaro Cárdenas) y Fray Servando T. de Mier, Col. Obrera (Cuauhtémoc)	Blvd. Aeropuerto (Galindo y Villa) y Fray Servando Teresa de Mier, Col. Jardín Balbuena (Venustiano Carranza)
Av. Instituto Politécnico Nacional y Av. Montevideo (Gustavo A. Madero)	Eje 5 Norte (Calz. San Juan de Aragón) y Av. Gran Canal, Col. Héroes de Chapultepec (Gustavo A. Madero)
Av. Río Churubusco y Eje 3 Sur (Añil), Col. Granjas México (Iztacalco)	Av. Río Mixcoac, Av. Revolución y Molinos, Col. Mixcoac (Benito Juárez)
Eje 3 Sur (Benjamín Franklin) y Circuito Interior (José Vasconcelos), Col. San Miguel Chapultepec (Miguel Hidalgo)	Av. Insurgentes Norte y Eje Vial 1 Norte José Antonio Alzate, Col. Buenavista (Cuauhtémoc)
Anillo Periférico y Calzada Legaria, Col. Irrigación (Miguel Hidalgo)	Eje 1 Poniente Guerrero y Eje 1 Norte Mosqueta, Col. Guerrero (Cuauhtémoc)
Av. Marina Nacional y Felipe Carrillo Puerto, Col. Ahuehuetes (Miguel Hidalgo)	

Eje 2 Oriente H. Congreso de la Unión y Calzada Magdalena Mixiuhca (Venustiano Carranza)	Dr. José Ma. Vértiz y Av. Dr. Ignacio Morones P., Col. Doctores (Cuauhtémoc)
Calzada Ermita Iztapalapa y Calzada de la Viga, Col. Héroes de Churubusco (Iztapalapa)	Prol. División del Norte y San Lorenzo, Col. San Lorenzo la Cebada (Xochimilco)
Periférico Arco Oriente - Calz. Benito Juárez y 5 de Mayo, Col. San Juan Joya (Iztapalapa)	Av. Guadalupe Ignacio Ramírez y Prol. División del Norte, Col. Ampliación San Marcos Norte (Xochimilco)
Av. Revolución y Barranca del Muerto, Col. San José Insurgentes (Benito Juárez)	Av. Chapultepec y Eje 2 Poniente Monterrey (Cuauhtémoc)
Eje 2 Norte Transvaal y Herón Proal, Col. Simón Bolívar (Venustiano Carranza)	José María Izazaga y Pino Suárez (Cuauhtémoc)
Pendiente de la Av. Observatorio y Av. Constituyentes, Col. Las Palmas (Miguel Hidalgo)	José María Izazaga e Isabel la Católica (Cuauhtémoc)
Av. Melchor Ocampo y Calzada México Tacuba, Col. San Rafael (Miguel Hidalgo)	Lago Alberto y Mariano Escobedo (Miguel Hidalgo)
Av. Paseo de la Reforma y las confluencias de la Calz. M. Gandhi, en el Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo)	Parque Lira y Vicente Eguía (Miguel Hidalgo)
Carretera Federal a Cuernavaca y Laurel, Pueblo San Pedro Mártir (Tlalpan)	Anillo Periférico y Calle 10 (Benito Juárez)
	Anillo Periférico y Zacatépetl (Tlalpan)

Tabla 06.-

FUENTE: Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Transporte y Vialidad. Secretaría de Obras y Servicios. Datos de 2005-2006.

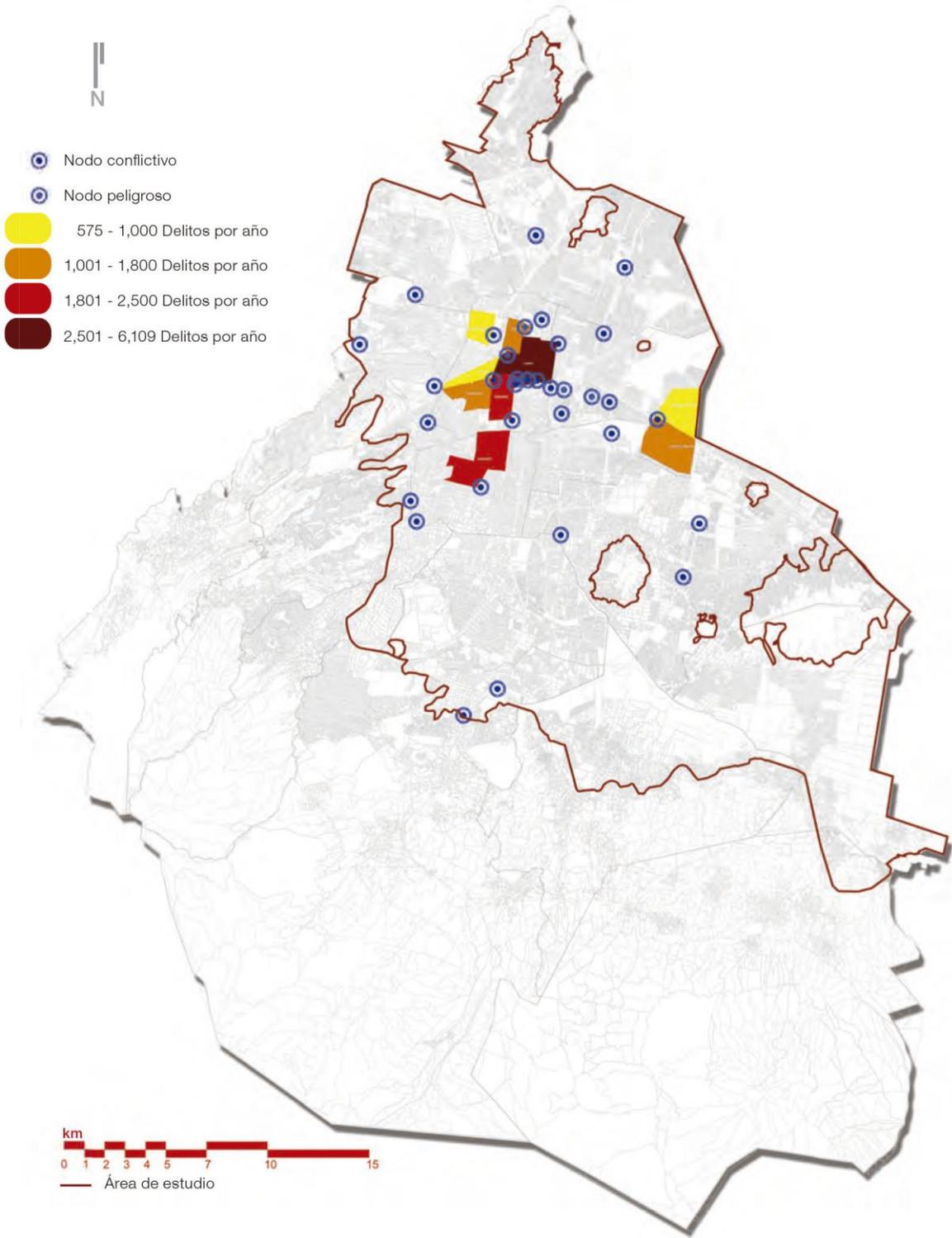


Imagen 12.-

Fuente: Estrategia de Movilidad en Bicicleta de la Ciudad de México Publicado por la Secretaría de Medio Ambiente

5.- FACTOR DE RIESGO

El concepto de riesgo se refiere a la presencia de una condición objetiva latente que pronostica probables daños y pérdidas futuras. El riesgo siempre implica un grado de incertidumbre respecto a la posibilidad de sufrir algún daño.

Asimismo, las condiciones de vulnerabilidad de los sistemas expuestos en la región mismos que condicionan los niveles de riesgo a que está sometida. El primer paso para abordar cualquier problemática de riesgo en la ciudad de México es la identificación de los fenómenos que han afectado y por lo tanto podrán afectar un área geográfica.

Se deben identificar los fenómenos que afectan la región en una primera etapa y recurrir a diferentes fuentes de información consideradas como punto de partida. La información histórica puede ser representada en mapas temáticos que son utilizados y así aprovechar las autoridades que intervienen para tener conocimiento de los sitios que son susceptibles de ser afectados por un fenómeno determinado. Así mismo es la base para estimar la frecuencia con que un fenómeno afecta una zona.

De Origen Geológico

Aquellos que están directamente relacionados a la dinámica de los componentes de la corteza y las capas superficiales de la Tierra. Derivado de los mecanismos de formación de la Cuenca de México (técnicos y volcánicos), en la actualidad en el territorio de la Ciudad de México.

De Origen Hidrometeorológico

En este rubro, se señalan los factores relacionados con aspectos climáticos, como son inundaciones, encharcamientos, lluvias torrenciales, trombas, granizadas, temperaturas extremas, tormentas eléctricas e inversiones térmicas.

Diversos factores conducen a la intensificación de las lluvias inducidas en la Demarcación, originados principalmente por las características topográficas del relieve, cobertura vegetal, el sobrecalentamiento de la plancha asfáltica y la turbulencia que esta origina, así como la presencia de partículas suspendidas, que actúan como núcleos higroscópicos o formadores de gotas, en combinación con las nubes cargadas de humedad provenientes del Golfo de México, propician el proceso de la precipitación, esta intensificación de lluvias ocasiona inundaciones o encharcamientos.

En este sentido las características de la precipitación hacen posible su clasificación en Lluvias torrenciales, Trombas y Granizadas, mismas que siguen un arreglo altitudinal y

temporal, dentro del territorio Delegacional, en los tres casos se Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón 72 presenta el fenómeno de saturación de las corrientes naturales de agua, que exceden el cauce normal de conducción, generando algunas afectaciones, esto se deriva principalmente de la baja capacidad de los ríos ante flujos extraordinarios, aunado a la deficiencia del drenaje, la saturación del suelo y acumulación de desperdicios, que disminuyen la capacidad hidráulica en los cauces.

De Origen Físico - Químicos

Generados por reacciones entre sustancias químicas peligrosas o bien entre medios físicos reactivos. Producen desprendimiento de energía como es en el caso de las explosiones y los incendios. Existe la idea de que los procesos de contaminación de suelos y cuerpos de agua deben estar dentro de esta clasificación. Si existe una reacción con el medio, esta debe ser la premisa inicial, para ser clasificados en este rubro.

En la Alcaldía Álvaro Obregón, se ubican diversas empresas e industrias, que por sus actividades son consideradas altamente riesgosas, ya que representan para los habitantes un factor constante de peligro, al utilizar durante sus procesos de trabajo una gran variedad de productos químicos, los cuales, por su grado de toxicidad, en caso de liberarse, podrían presentar problemas serios.

6.- ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO

La Alcaldía Álvaro Obregón es una de las delegaciones que presenta los mayores contrastes sociales, al tener zonas residenciales muy exclusivas enfocadas al poder adquisitivo medio-alto y alto como lo son Lomas de Santa Fe, San Ángel, San Ángel Inn, Lomas de San Ángel Inn, Florida, Tlacopac, Jardines del Pedregal, Guadalupe Inn, Lomas de Tarango, **Colinas del Sur**, Las Águilas, Chimalistac, Jardines del Pedregal y Villa Verdún; de clase media como: San Pedro de los Pinos, Tetelpan, Tizapán y Alpes, así como colonias de clase media baja y baja con un alto índice de delincuencia como lo son: Observatorio, Roebuck, Merced Gómez, La Cascada, Ampliación la Cascada, Plateros, Américas, Alfonso XIII, Molino de Rosas y Olivar del Conde, así como Minas de Cristo y otras de clase baja de carácter más irregular donde predominan la delincuencia, marginación y hacinamiento como en el pueblo de Santa Fe, El Cuernito, Golondrinas, La Araña, Punta del Ceguayo, Prados la Providencia, Tepeaca, Ampliación Tepeaca, Ave Real, La Mexicana, El Rodeo, El Queso, Llano redondo, Jalalpa o Barrio norte.

En la Alcaldía también se pueden encontrar en pequeña porción pueblos y colonias de carácter rural y semiurbano con cierto grado de marginación localizadas en los límites con el Desierto de los Leones hacia el suroeste como Santa Rosa Xochiac y San Bartolo Ameyalco.

Álvaro Obregón es también una de las delegaciones con una zona rural y zonas montañosas boscosas, entre los pueblos ubicados en la sierra están: San Bartolo Ameyalco, Santa Rosa Xochiac, El Desierto de los Leones y también Tizapán. Su nombre significa 'escudos blancos'. Tizapán: tiza, 'yeso' o 'greda'; pan: 'en', 'sobre', 'encima'. El significado del nombre es 'en donde la tiza', una zona que en los últimos años ha cambiado de ser un pueblo como se le denominaba hace veinte años, con la ventaja de contar con todos los servicios ya que al estar rodeada de San Ángel y Pedregal. Las zonas montañosas localizadas en esta Alcaldía alcanzan los 3800 m s. n. m. (metros sobre el nivel del mar), en donde hay sitios ideales para el excursionismo, campismo y la caminata de alta montaña.

De norte a sur, entre la vialidad denominada Altavista - Calzada al Desierto de los Leones y la Avenida Barranca del Muerto y al poniente, entre la Calzada de los Leones y Avenida Revolución, se ubica un antiguo asentamiento llamado Pueblo Tlacopac, que en idioma náhuatl significa 'lugar entre las jaras o carrizos'. Desde este lugar se podía

acceder a pie, hasta algunas de las partes altas de lo que hoy se denomina la colonia «Las Águilas».

Tlacopac, es una zona típica, el trazo de su calle principal, la ubicación de su parroquia y de sus calles y callejones empedrados, invita a conocer de su participación en la historia que ha forjado a nuestra patria desde esta ciudad.

Por la Alcaldía corre el Río Magdalena, el último río vivo de la ciudad que sufre un grave problema de contaminación, aunque se planea su limpieza y embellecimiento del entorno que lo rodea.

De igual modo, antaño, en los alrededores de periférico y Plateros se encontraba ubicado el ya famoso Manicomio General de La Castañeda, instituido en el año de 1910 por el expresidente, Porfirio Díaz, para celebrar 100 años de la Independencia. Éste tuvo una doble función de hospital y asilo para la atención psiquiátrica de enfermos mentales de ambos sexos, de cualquier edad, nacionalidad y religión. Debido a las pésimas condiciones en que se encontraban los internos en La Castañeda. En 1964 el presidente Adolfo López Mateos funda la Escuela Nacional Preparatoria 8 Miguel E. Schulz en territorios aledaños a la Castañeda. El gobierno de Gustavo Díaz Ordaz decidió, en 1967, inaugurar granjas-hospitales ubicadas en las afueras de la ciudad, a donde fueron trasladados los 5000 habitantes del antiguo manicomio. Del Manicomio, sobrevivió la fachada majestuosa de estilo francés, que piedra por piedra fue trasladada de la ciudad de México a Amecameca, en donde hoy resguarda celosamente la vida religiosa de Los Legionarios de Cristo.

Algunas colonias de la Alcaldía se encuentra en zona de minas, tales como Olivar del Conde, Presidentes, Capula, Piloto, Bellavista entre otras y están catalogadas como zona minada de alto riesgo; en 2005 en la colonia Olivar del Conde es donde más cavidades se han localizado, y del año pasado a la fecha, por medio de un convenio de colaboración con ingenieros de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), se identificaron 21 minas, de las cuales tres fueron consideradas de muy alto riesgo.

Es pertinente mencionar que en esta Alcaldía están asentadas instalaciones de la Secretaría de la Defensa Nacional, quienes apegados a sus valores participan activamente en el saneamiento de barrancas y represas, y contribuyen a la reforestación del lugar.

Aun con los programas que se realizan en estas demarcaciones para el desazolve de presa con aguas negras, como la ubicada en avenidas Minas de Cristo, la población de

las colonias aledañas sigue utilizando estos lugares como depósitos de basura, por lo cual las autoridades tienen que crear nuevas estrategias para contrarrestar la problemática que se vive con la falta de cultura el manejo de la basura.

La administración actual y con apoyo del gobierno del distrito federal (hoy Ciudad de México) se han recuperado áreas verdes, así como parques, remodelando y colocando juegos infantiles para la recreación de las familias radicadas en esta Alcaldía, las áreas verdes han sido reforestadas en lugares se han colocado canchas deportivas y pistas para correr, esto aumenta el deporte y disminuye el mal uso de estas instalaciones, se colocaron casetas de vigilancia; ahora se puede pasear por estos lugares y ejercitarse. Por otra parte, para ayudar a las familias de bajos recursos, el gobierno instaló comedores donde pueden acudir por alimentos en bajo costo, ayudando a familias a su nutrición y economía.

La Alcaldía Álvaro Obregón sigue un curso histórico y administrativo tan azaroso como el de la Ciudad de México. Al igual que ésta, puede afirmarse que se trata de una comunidad dinámica, en continua transformación, que se crea y recrea incesantemente, según el movimiento de su gente. Aun así, Álvaro Obregón mantiene una fuerte raigambre cultural, asentada en la tradición de sus pueblos, sus barrios y sus colonias.

Antecedentes Históricos y Configuración Urbana

La colonia Colinas del Sur, se ubica en la parte central de la Alcaldía y tiene como límites al norte la Av. Santa Lucia, al oriente Alta Tensión, al sur 5 de Mayo y al poniente Prolongación 5 de Mayo y; se caracteriza por ser una colonia de nivel medio alto y en donde predominan los conjuntos habitacionales verticales; el trazo urbano de la colonia es de disposición desordenada, esto debido a que se encuentra en zona de barrancas, lo cual dificulta una traza urbana reticular.

La siguiente cronología básica busca trazar la ruta que esta demarcación ha seguido hasta instituirse en lo que hoy se conoce como Alcaldía Álvaro Obregón y en este caso particular la Colonia Colinas del Sur.

Si bien desde el período prehispánico (1531-1535) ya había diversos asentamientos y comunidades en la zona que hoy ocupa Álvaro Obregón (particularmente Tenanitla, en lo que hoy es San Ángel; Tizapán, Tetelpan, Ameyalco y Xochiac, así como el pueblo de Axotla, al nor-oriental de la actual Alcaldía, vecino a la colonia Florida), no fue sino hasta

la configuración del nuevo orden político administrativo que trajeron consigo los españoles que comenzó a tomar forma la actual Alcaldía.

Consumado el proceso de conquista, los españoles impusieron en la Ciudad de México una organización territorial y administrativa basada en estructuras análogas de España: los Municipios y Ayuntamientos. Asimismo, delegó parte del desarrollo de las zonas rurales y urbanas en las diferentes órdenes religiosas, encargadas de extender la fe y el pensamiento católico en el territorio.

Siendo Coyoacán en ese período uno de los centros de control político más importantes de la Nueva España (conferida su administración a Hernán Cortés y donde edificaron casa los capitanes y lugartenientes más cercanos a éste), la actual región de San Ángel, así como la de Tizapán, dependían administrativamente de Coyoacán. Un grupo de frailes dominicos, que tenían sede ahí y que habían edificado el templo a San Juan Bautista, se trasladó al entonces Tenanitla (hoy San Ángel) para establecer una pequeña ermita dedicada a San Jacinto.

Así, un primer eje del desarrollo de la Alcaldía se centró en el perímetro comprendido entre las iglesias de Chimalistac y San Jacinto, bajo la supervisión de los dominicos y los carmelitas, quienes poco a poco fueron dando un sentido de comunidad a los que habían sido pueblos y caseríos dispersos e inconexos. Unidos por el trabajo artesanal y por el cultivo de hortalizas y frutas y sin la intromisión de encomenderos o latifundistas, esta comunidad pronto se caracterizó por su laboriosidad, así como por su productividad agrícola, sus jardines y huertos.

1853

Los diferentes cambios políticos del país y al término de la guerra de intervención, se dio una nueva organización a la Ciudad de México. Se amplió el rango geográfico del Distrito Federal y nuevamente quedaron incorporados a éste, San Ángel, Coyoacán, etc.

Para facilitar la administración de la capital se crearon tres prefecturas: Norte, Sur y Occidente. San Ángel, que se constituyó en municipio, quedó adscrito a la prefectura del Sur, con la cabecera municipal todavía en Tlalpan.

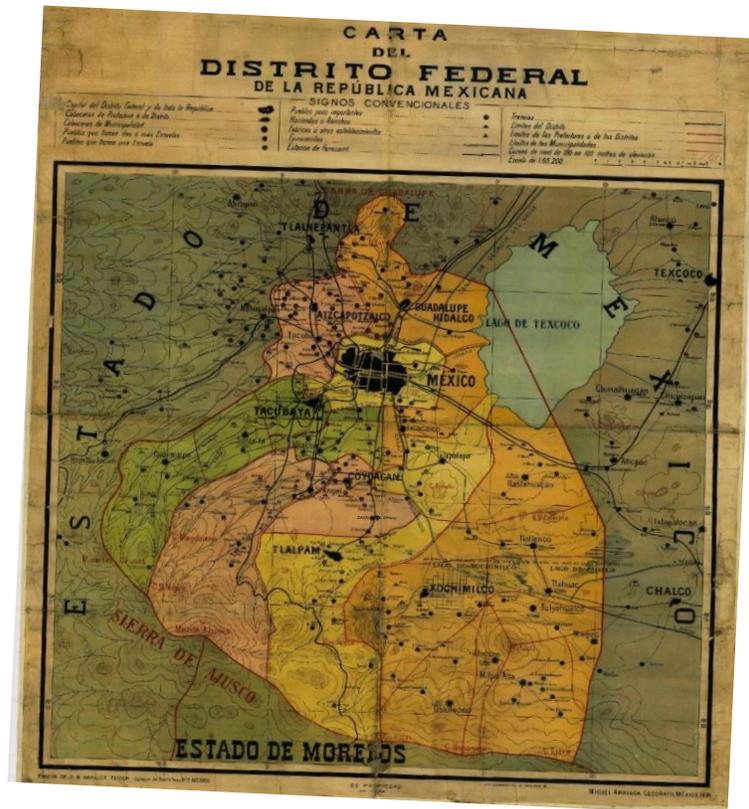


Imagen 13.-
Geógrafo Miguel Arraiga, México 1900

Durante el proceso de consolidación política, posterior a la Revolución de 1910, se derogaron las figuras de las municipalidades y se aprobó la organización de la Ciudad de México en Delegaciones Políticas, dependientes del recientemente creado Gobierno Central del Distrito Federal. En este proceso de reorganización, la ahora Alcaldía San Ángel quedó configurada en buena medida como hoy la conocemos. El mismo año en que se configuraron las Delegaciones Políticas del Distrito Federal, 1928, se celebró el proceso electoral que ganó el General Álvaro Obregón, quien ya había ocupado la Presidencia de la República entre 1920 y 1924.

Durante los festejos en una comida celebrada en un restaurante del Parque de La Bombilla, en San Ángel, Jesús de León Toral, un fanático religioso, asesino al General Obregón. Cuatro años después del asesinato, siendo presidente de la República, Pascual Ortiz Rubio, emite un decreto para cambiar el nombre de la Alcaldía San Ángel al de Villa o Ciudad Álvaro Obregón, para conmemorar a quien fuera brillante militar, presidente de México e impulsor de la Revolución.

La colonia **Colinas del Sur**, se ubica en un perímetro comprendido entre Av. Santa Lucía, al oriente Alta Tensión, al sur 5 de Mayo y al poniente Prolongación 5 de Mayo. La consolidación de la colonia surge a partir del crecimiento del suroeste de la Alcaldía, generando nuevos fraccionamientos especialmente dirigidos a familias con ingresos medios y altos.

A lo largo de la década de los '70, la ciudad de México experimentó un acelerado crecimiento demográfico, tanto por los desplazamientos internos de la propia población, como por el fenómeno migratorio campo-ciudad, en buena medida producto de los cambios en las políticas agrarias. La Alcaldía Álvaro Obregón no fue ajena a estos cambios. Los movimientos internos de la población en la ciudad de México se acentuaron de manera particular después de los sismos del 19 y 20 septiembre de 1985. Expulsada de la zona céntrica de la ciudad, una parte significativa de la población buscó acomodo en la zona sur de la ciudad, así como en las zonas altas del valle de México, incluyendo en aquellas que corresponden a la Alcaldía Álvaro Obregón, lo que ocasionó un crecimiento importante de la zona, generándose una fuerte demanda de vivienda y servicios urbanos.



Imagen 15.-

Fuente: Google Maps, 2022

Imagen urbana: Patrimonio arquitectónico

Durante el proceso de urbanización se fueron configurando ejes patrimoniales que fueron otorgando cualidades urbano-arquitectónicas, ejemplo de ello son: el antiguo camino que unía Coyoacán y San Ángel, formado por las calles de Francisco Sosa y Arenal, que integra el Jardín Hidalgo y el Templo del Carmen, es uno de los Ejes Patrimoniales más importantes de la Alcaldía; sobre este eje integrado a la Zona de Monumentos Históricos de San Ángel, se localizan construcciones de gran valor del siglo XVIII y XIX en buen estado, así como parte de los antiguos puentes construidos sobre los que fueron afluentes del Río Churubusco, en la zona de Chimalistac.

La traza urbana persiste en los antiguos pueblos de Álvaro Obregón, así como las características tipológicas de numerosos inmuebles de la Avenida Yucatán en la zona de Tizapán, junto con los testimonios de la Ex Fábrica de Papel de Loreto y el Panteón de San Rafael.

Como patrimonio del siglo XX destaca también la “Ruta de la Amistad”, que reúne el esfuerzo de artistas y escultores de varias partes del mundo que dejaron su huella en la Olimpiada de 1968. Está conformado por esculturas monumentales a lo largo del Anillo Periférico Sur, aunque cabe destacar que en el tramo que corresponde a la Alcaldía no existen esculturas, ya que éstas se ubican en el paramento que corresponde a las Delegaciones Magdalena Contreras y Tlalpan y son: México (Ángela Gurría); Suiza (Will Gutmann); República Checa (Miloslav Chlupac); Japón (Kioshi Takahashi) y Francia-Hungría (Pierre Szekeli).

Existen en la Alcaldía inmuebles del siglo XX considerados como inmuebles de valor arquitectónico. Estos se localizan en las colonias de Guadalupe Inn y Jardines del Pedregal, donde existen construcciones de las décadas de los treinta y sesenta las cuales muestran un proceso de degradación que es preocupante.

Delimitación del Entorno Urbano Inmediato y/o Zona de influencia

Tomando en cuenta que se debe establecer un radio de estudio inmediato de acuerdo con los lineamientos técnicos para el análisis urbano; se consideraron, para este caso, las vialidades cercanas al predio, clasificadas, tres de las cuatro, como corredores urbanos. Con ello, se propuso un punto medio entre estas y trazar las distancias con respecto a cada una con el propósito de ver la dinámica urbana de la colonia donde se ubica el predio (**Ver Anexo A 11.2**).

Uso de suelo PDDU- Álvaro Obregón

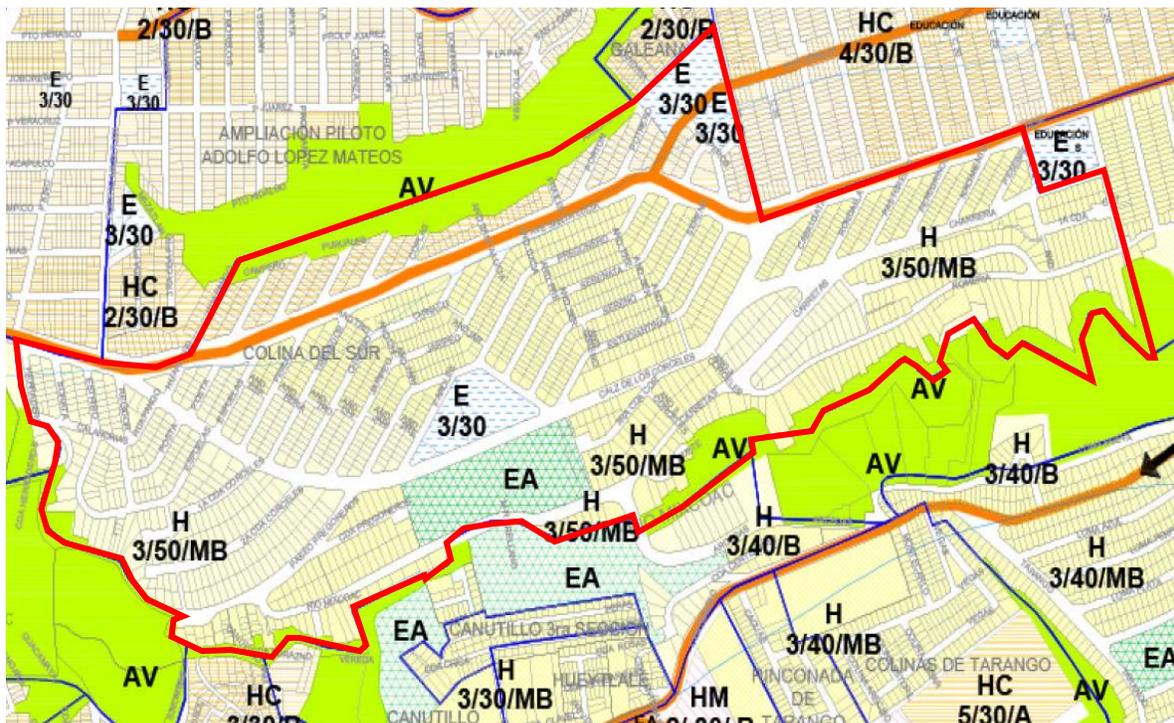


Imagen 17

Plano de Usos de suelo de la Colonia Colinas del Sur

Situación actual del Uso del Suelo de la zona

En este apartado se presenta los resultados del trabajo de levantamiento de campo de las calles que conforman la Colinas del Sur para detectar los actuales usos y niveles de las edificaciones, como técnica se empleó larguillos fotográficos (ver anexo 5) de algunos tramos de las siguientes calles: Calzada de los Corceles, Av. Santa Lucía, Cabalgata, Charrería, Av. Centenario, Rinconada Centenario y Prolongación 5 de Mayo. Como producto final se presenta un plano de uso de suelos actuales (ver Anexo A 11.4), al interior de la colonia, la ubicación de los edificios con altura (niveles) mayores a la establecida dentro del Programa Delegacional Álvaro Obregón.

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (PDDU-AO) el 90% de la colonia Colinas del Sur tiene uso de suelo Habitacional con 3 niveles de altura y 50% de área libre, al cual se supedita el predio objeto del presente estudio; No obstante, con levantamiento de usos de suelo elaborado para el presente estudio, se pueden apreciar otros usos de suelo al interior de la colonia tan diversos como: habitacional con comercio, habitacional mixto, espacios abiertos, equipamiento y servicios (ver Anexo A 11.4).

Para iniciar, el Uso Habitacional (H), se clasifica de acuerdo con las características físicas de la vivienda e ingresos de la población, en tres zonas. Para efectos de este estudio se hará hincapié en la primera zona; que es donde se ubica la colonia Colinas del Sur; objeto del presente estudio.

Esta área está comprendida entre Av. Observatorio y Constituyentes al norte, Anillo Periférico al este, Barranca del Muerto y la barranca de Tarango al sur y, el límite con la Delegación Cuajimalpa de Morelos al poniente

Esta área presenta vivienda para ingresos medios altos, principalmente en las colonias San Ángel, San Ángel Inn, Guadalupe Inn, Campestre, Florida, Chimalistac, Tizapán, Progreso, Colinas del Sur, entre otras. Algunas de estas colonias eran originalmente pueblos o barrios ubicados en la periferia por lo que al abrirse las vialidades para unir San Ángel con el resto de la Ciudad se fueron fraccionando e integrándose gradualmente al resto de la estructura urbana.

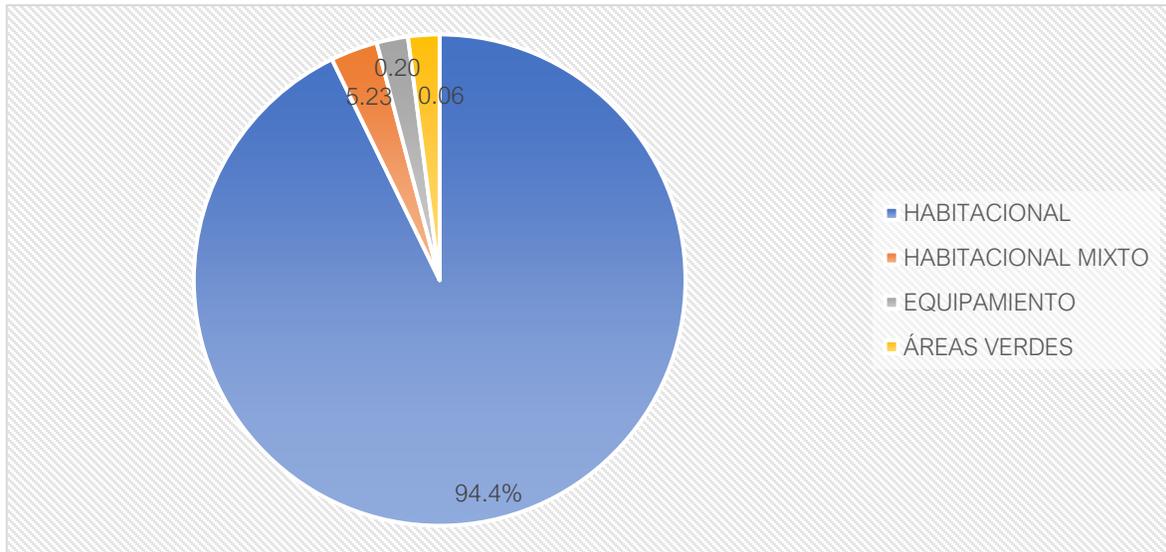
Respecto a la altura promedio de la vivienda predominan las construcciones de tres niveles, aunque existen construcciones de hasta 10 niveles principalmente sobre vialidades primarias.

La mayor parte de viviendas son plurifamiliares, como se puede apreciar a lo largo de las avenidas Universidad, Revolución, Barranca del Muerto y en menor medida sobre Av. de los Insurgentes y el Anillo Periférico. También forma parte del paisaje urbano las viviendas unifamiliares. Esta es la zona más accesible de la Alcaldía ya que la cruzan las vialidades antes mencionadas. Asimismo, está comunicada por las estaciones del Sistema de Transporte Colectivo METRO: Barranca del Muerto y Viveros de las que parten diferentes rutas de transporte público hacia el norte, centro y sur de la ciudad.

Usos de Suelo Actual

La colonia cuenta con 2960 predios (considerado en el radio de influencia del análisis), de los cuales, de acuerdo con el plano de divulgación del Programa de Desarrollo Urbano Álvaro Obregón vigente, el 94.4% de ellos están destinados al uso de suelo Habitacional, el 5.23% al Habitacional con Comercio, el 0.20% (6 predios) a Equipamiento, el 0.06 (2 predios) a Área Verde y el 0.20% a Servicios. **De la cuantificación realizada, se identificaron diferencias de ocupación del uso del suelo, principalmente la reducción del porcentaje asignado al uso de suelo Habitacional en un 11.20%, esto refleja los cambios socio-urbanos que se están dando de acuerdo con las necesidades actuales de esta zona urbana**

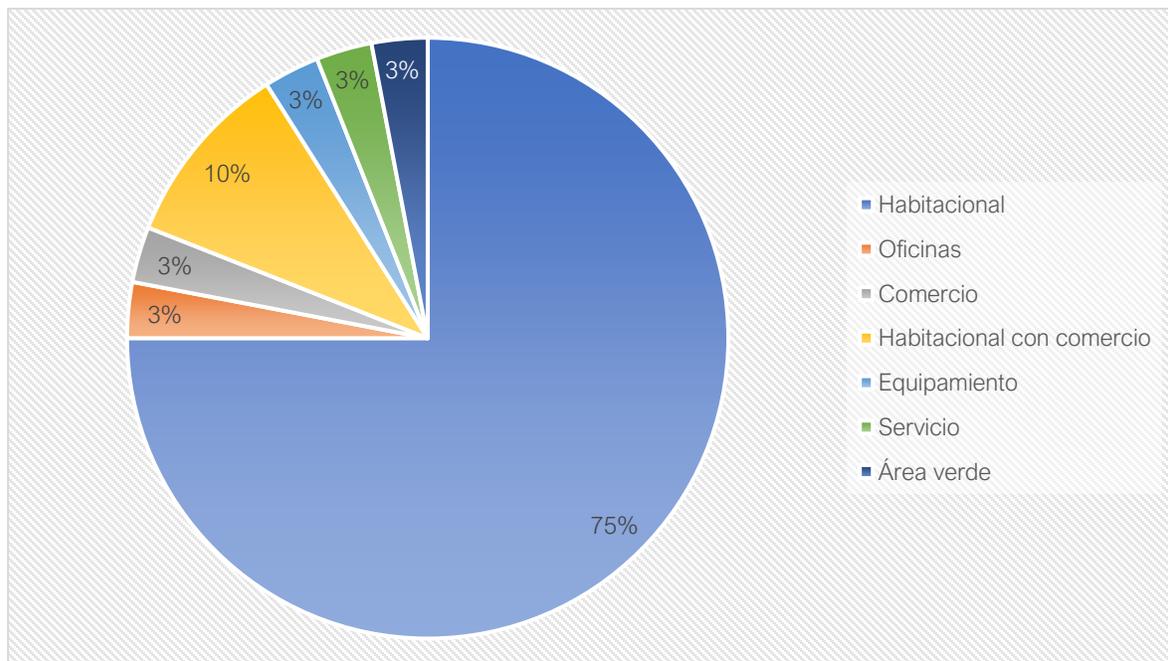
Gráfica con el tipo de usos de suelo vigente en el PDDU para la alcaldía Álvaro Obregón



Gráfica 13.-

Fuente: Elaboración propia con datos del Plano de Divulgación del PDDU de Álvaro Obregón

Gráfico de los porcentajes de Uso de suelo en radio de estudio urbano de 1km metros al predio Rinconada Centenario 51.



Gráfica 14.-

Fuente: Elaboración propia con datos del Plano de Divulgación del PDDU de Álvaro Obregón

Levantamiento de Uso de suelo en radio de estudio urbano de 1km metros al predio
Rinconada Centenario 51

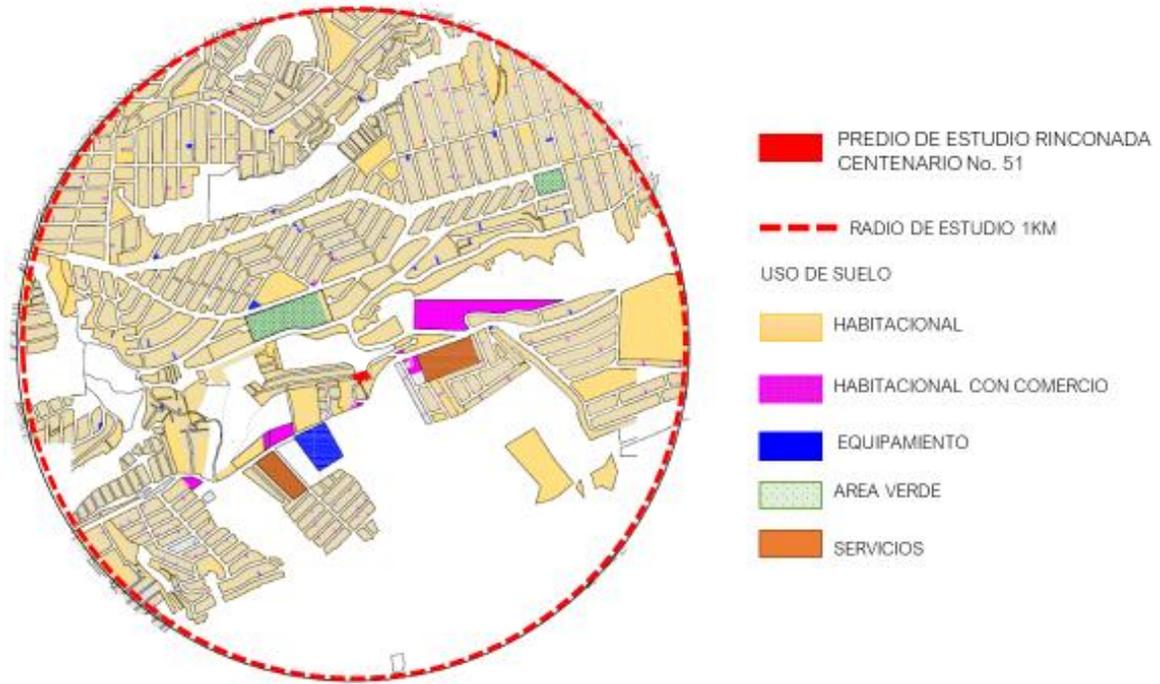


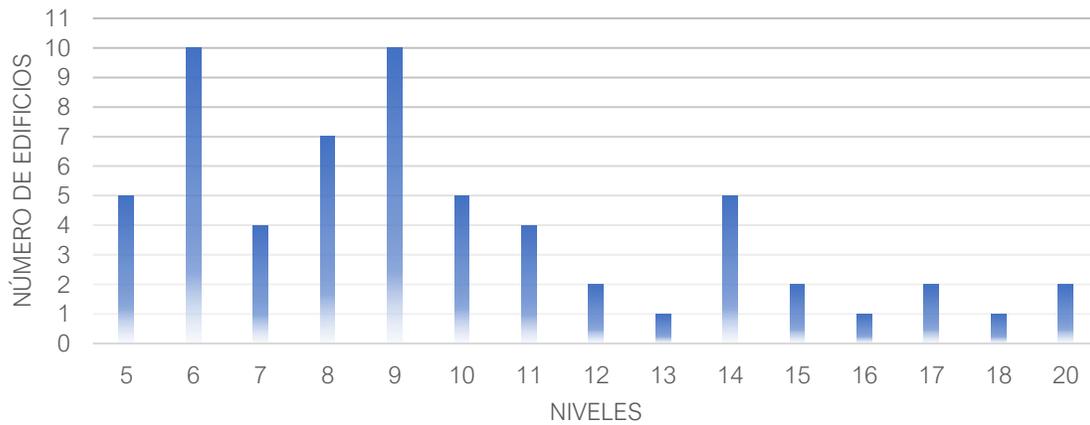
Imagen 18.-
Fuente: Ver en Anexo A 11.4

Tabla comparativa de zonificación Programa Delegacional - Levantamiento de campo

PLANO DE DIVULGACIÓN		PLANO DE USO DE SUELOS ACTUAL	
Uso de suelos	%	Uso de suelos	%
Habitacional	94.4	Habitacional	
Habitacional con comercio	5.23	Habitacional con comercio	3.29
		Comercio	3.29
Equipamiento	0.20	Equipamiento	1.41
		Servicio	2.73
Área verde	0.06	Área verde	0.09
Total	100		100

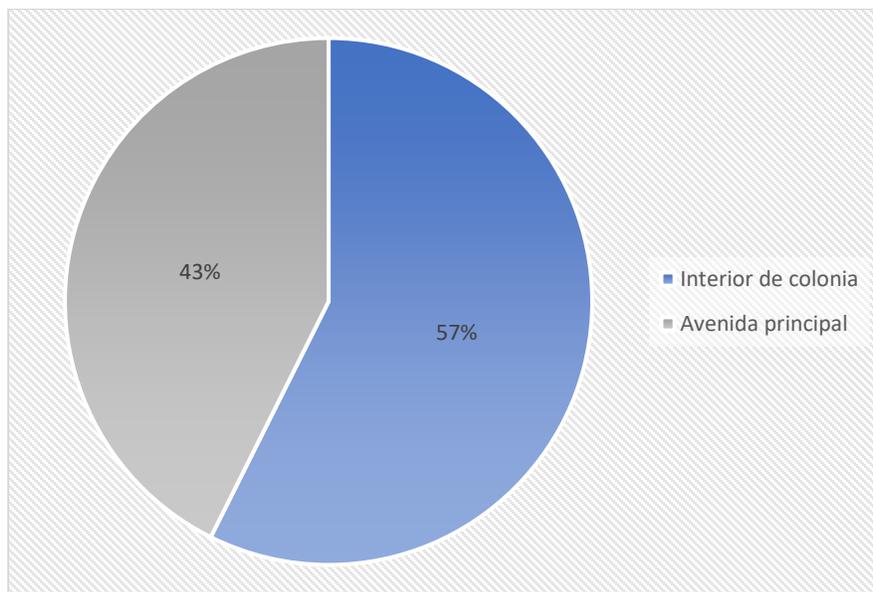
Tabla 07.-
Fuente: Elaboración propia

Número de edificios de más de 5 niveles en la colonia Colinas del Sur



Grafica 15.-
Fuente: Elaboración propia

Edificios de más de 5 niveles en la colonia Colinas del Sur



Grafica 16.-
Fuente: Elaboración propia

Finalmente, se efectuó la investigación de los inmuebles con mayor altura de la permitida. El resultado fue, solo para unos casos fue posible obtenerlos, que se cuenta con una Zonificación por derechos adquiridos. Si bien se ejerció un derecho para mantener esa zonificación, también se puede tener la posibilidad de que otros predios,

el caso de Rinconada Centenario 51, el poder tener una zonificación similar por su ubicación en este mismo entorno, sin afectar la estructura urbana actual como se puede observar en las volumetrías que a continuación se presentan:

Volumetría con representación del predio actualmente

Rinconada Centenario 51 con uso de suelo actual (3 niveles)

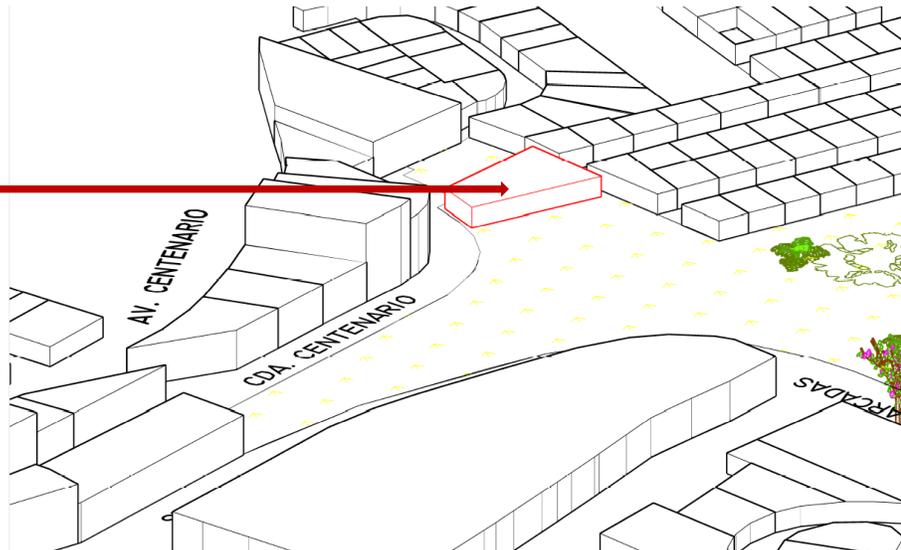


Imagen 19.-
De autoria propia

Volumetría con representación de la propuesta para el predio 51

Rinconada Centenario 51 con uso de suelo propuesto (8 niveles)

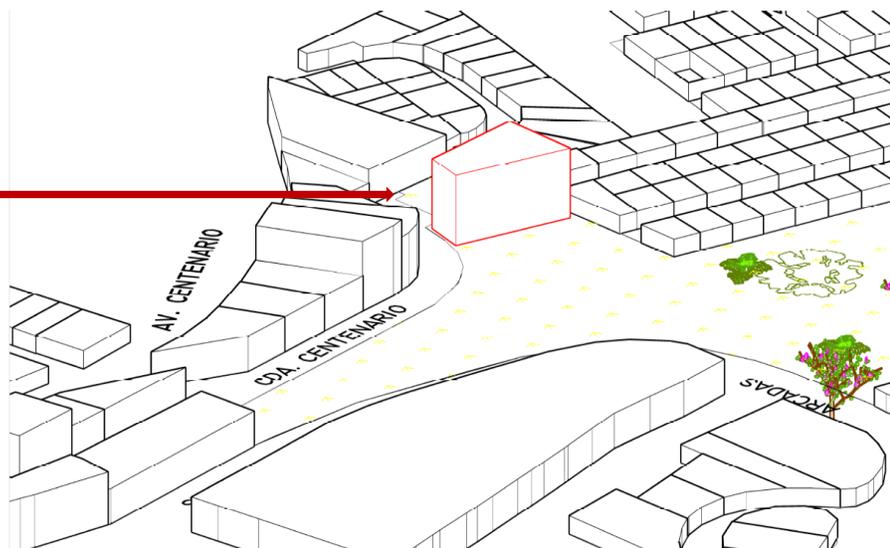
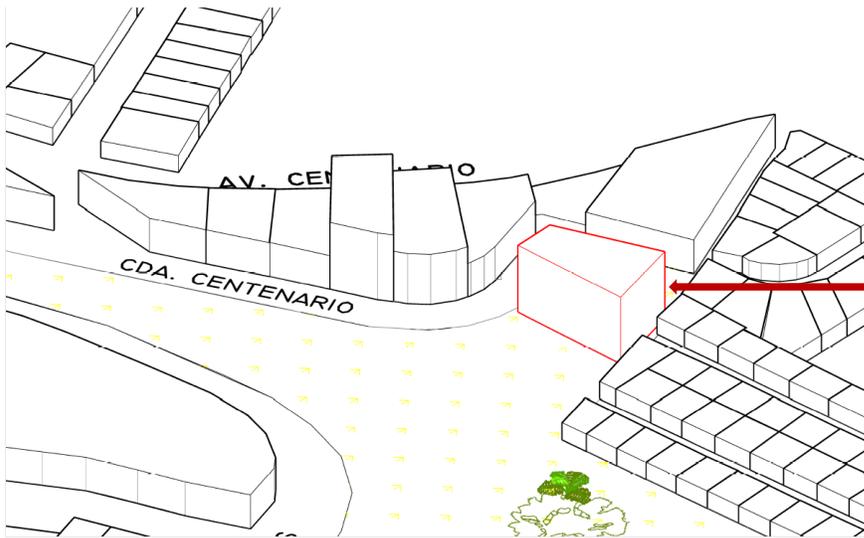


Imagen 20.-
De autoria propia

Volumetría con representación de la propuesta para el predio 51



Rinconada Centenario
45 con uso de suelo
propuesto (8 niveles)

Imagen 21.-
De autoria propia

Imagen Urbana en la zona

Reforzando el análisis de usos de suelo actual y la imagen urbana de la zona, se presenta un análisis de alturas (**ver Anexo A 11.5**) que permiten ver las fachadas de los edificios y sus alturas que se ubicaron en la colonia Colinas del Sur. Por otro lado, la imagen urbana que se tiene contemplado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón dista mucho de la realidad en la que se encuentra actualmente la colonia Colinas del Sur tal y como se aprecia en las siguientes fotografías.



Imagen 22.-
De autoría propia

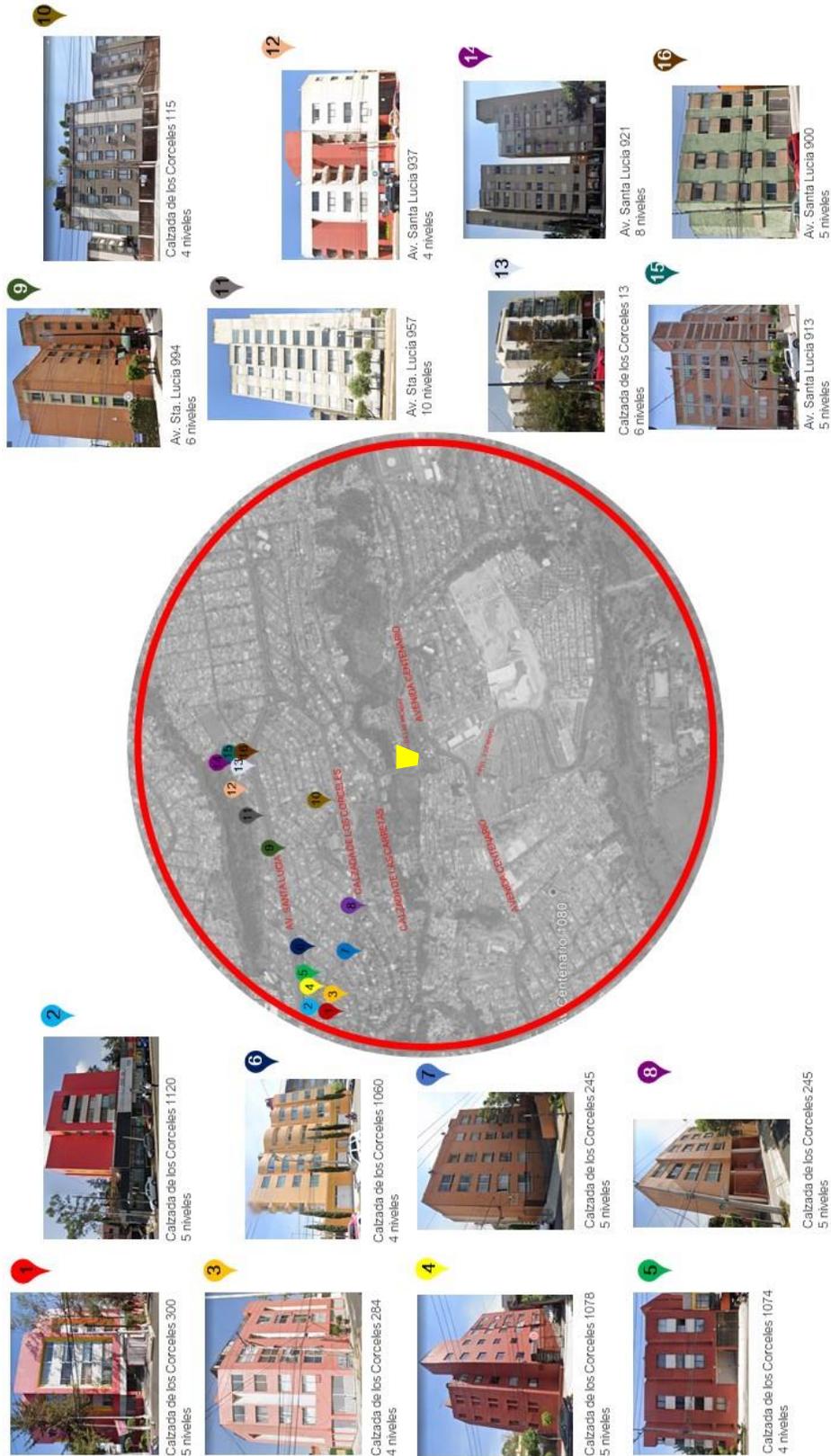


Imagen 23.-
De autoría propia

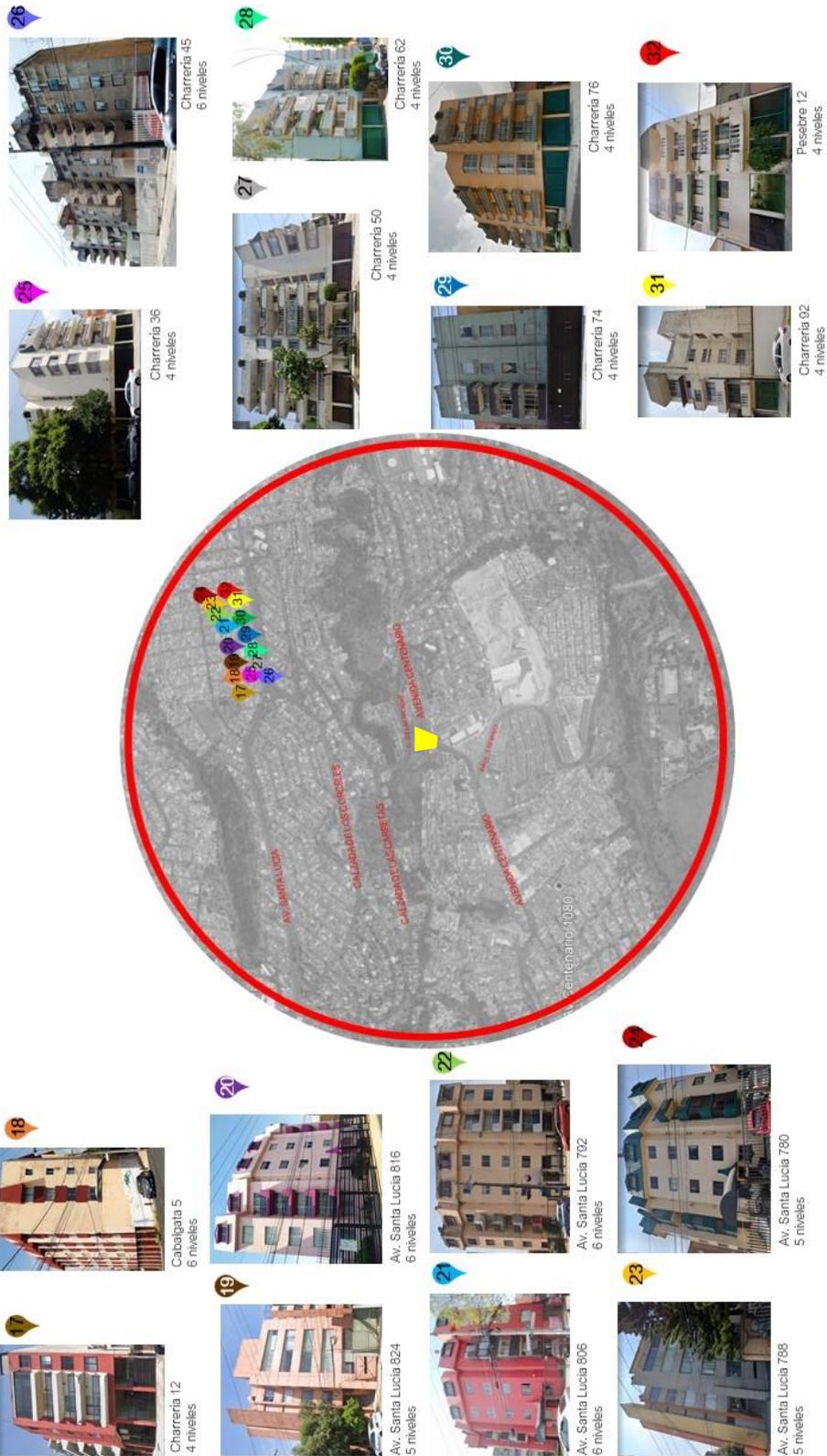


Imagen 24.-
De autoría propia

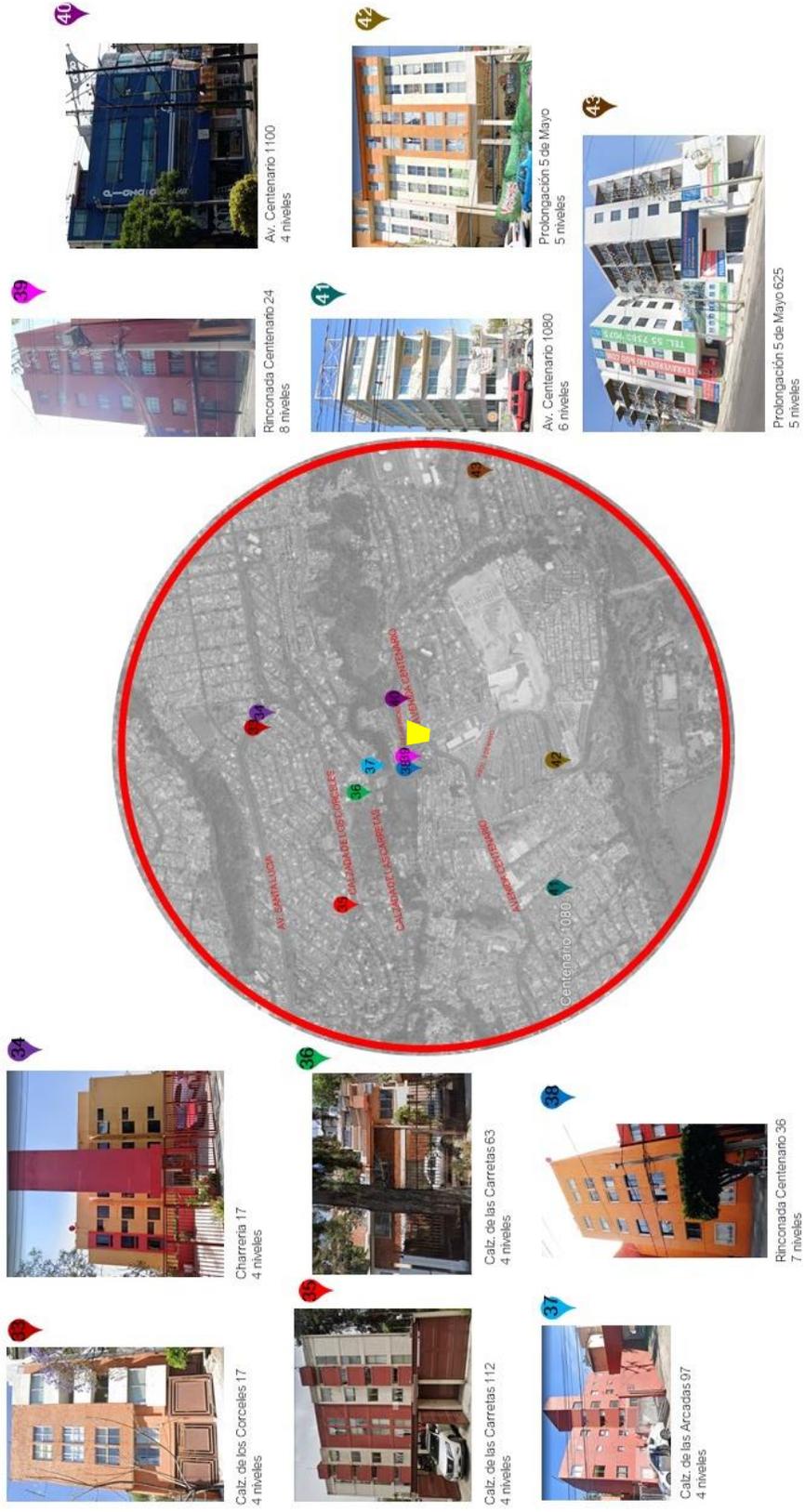


Imagen 25.-
De autoría propia

En las imágenes anteriores se puede apreciar la redensificación que está sufriendo la colonia como resultado del gran dinamismo comercial y de grandes corporativos de las avenidas que limitan la colonia; así como de los grandes equipamientos que se ubican en torno a la colonia.

Por tanto, los resultados presentados del levantamiento de usos de suelo actuales dan cuenta de la modificación que ha sufrido la colonia Colinas del Sur por las necesidades socio-urbanas de esta época en comparación con el H3/40/B establecido en el PDDU-AO.

En ese mismo sentido, las alturas y densidades establecidas se han modificado a niveles superiores a lo establecido en el PDDU-AO. Como se mencionó anteriormente, con apoyo en los larguillos fotográficos se detectaron 24 edificaciones construidas cuyas alturas varían entre los cinco a diez niveles. Aunque estas edificaciones se encuentran esparcidas al interior de la colonia Colinas del Sur, las edificaciones de mayor altura se concentran sobre la Av. Santa Lucía, alcanzando hasta 10 niveles.

Situación del predio en estudio

El terreno marcado con el número 51 de la calle Rinconada Centenario con las siguientes medidas y colindancias: al noreste 12.06cm con Rinconada de Centenario; al sureste en 30.86m con lote 9 de Rinconada Centenario; al suroeste en 22.90 con lote baldío; al noroeste en 34.34cm con lote 11 de Rinconada Centenario.



Imagen 26.-

Croquis de localización indicando medidas y calles que rodean la manzana

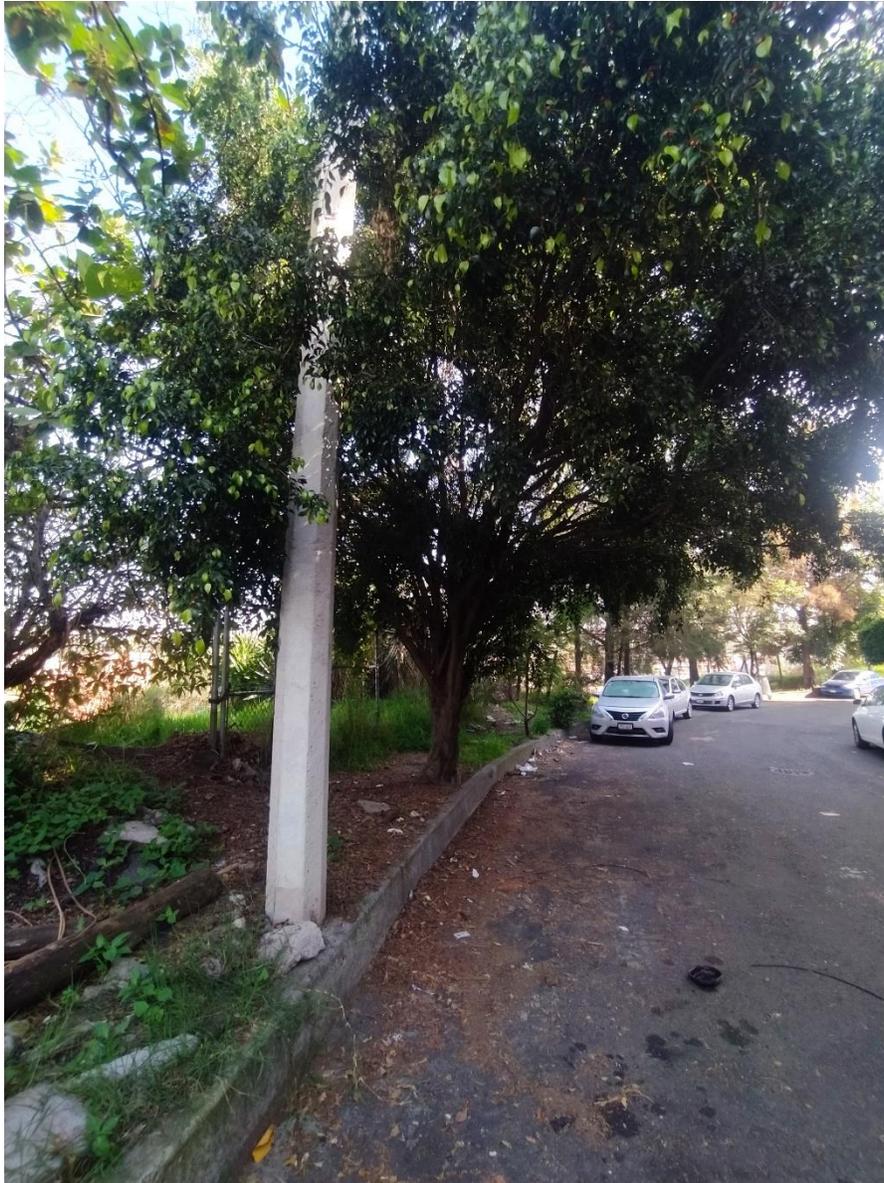


Imagen 27.-

Fachada de situación actual de Rinconada Centenario 51

Al predio en estudio actualmente le corresponden los siguientes usos y normas de ordenación conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón como se observa en la Tabla 8 y 9.

GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPO	USOS PERMITIDOS
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar
			Habitacional Plurifamiliar
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Garitas y casetas de vigilancia
NOTAS:	1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.		
	2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.		
	3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.		

Tabla 08.-

Fuente: Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal SEDUVI a través del portal

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	3	-*-	40	0	B(Una vivienda cada 100.0 m2 de terreno)	1637	9

Normas por Ordenación:

Generales	
Inf. de la Norma	1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Inf. de la Norma	2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano
Inf. de la Norma	Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
Inf. de la Norma	Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
Inf. de la Norma	8.Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
Inf. de la Norma	9. Subdivisión de predios
Inf. de la Norma	11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
Inf. de la Norma	13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
Inf. de la Norma	17. Vía pública y estacionamientos subterráneos
Inf. de la Norma	18. Ampliación de construcciones existentes
Inf. de la Norma	19. Estudio de Impacto Urbano
Inf. de la Norma	21. Barrancas
Inf. de la Norma	26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular.
Inf. de la Norma	SUSPENSIÓN RATIFICADA DE ACUERDO A LA PUBLICACIÓN DE LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DE FECHA 21 DE AGOSTO DE 2020
Inf. de la Norma	27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales
Particulares	
inf. de la Norma	Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
inf. de la Norma	Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
inf. de la Norma	Norma Técnica para Zonas de Riesgo

Tabla 09.-

Fuente: Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal SEDUVI a través del portal <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx/>

La colonia Colinas del Sur no está adscrita a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. Por consiguiente, la delimitación del área de influencia para Rinconada Centenario 51 se compone de la siguiente manera:

Croquis de localización respecto al área de estudio

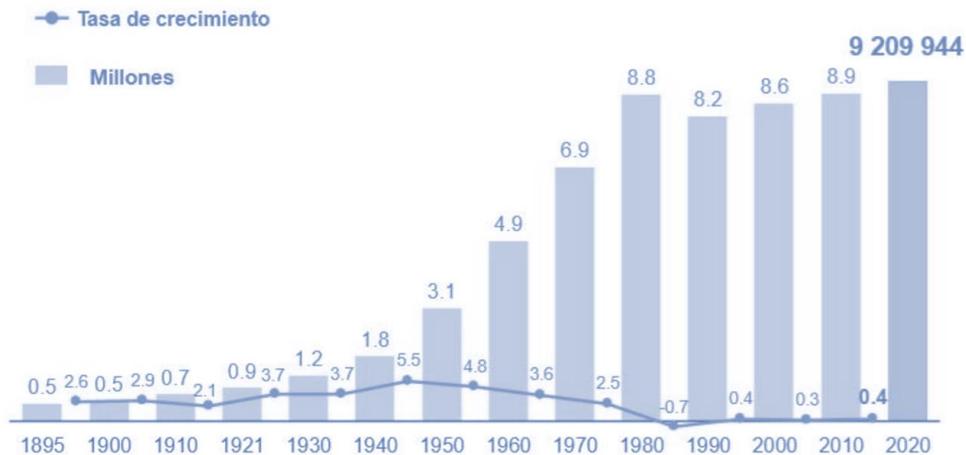


Imagen 28.-
Fuente: De autoría propia

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

La densidad de población es de 6 163.3 habitantes por kilómetro cuadrado en la capital del país, y contrasta con la media nacional de 64.3 y con las entidades de México 760.2, Morelos 404.1, Tlaxcala 336.0, Aguascalientes 253.9 y Baja California Sur 10.8 habitantes por kilómetro cuadrado.

POBLACIÓN TOTAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1895-2020



Gráfica 17.-

FUENTE: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

Del año 2010 al 2020 la Ciudad de México tuvo un crecimiento absoluto de 358 864 residentes con una tasa de crecimiento de 0.4, la cual refleja que el ritmo de crecimiento de la población capitalina ha ido descendiendo durante las últimas décadas. Tanto el Programa Delegacional, como el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos señalan la necesidad de aprovechar la infraestructura y equipamiento de las zonas urbanas consolidadas y potenciar al mejor aprovechamiento del suelo, incentivando la vivienda y los usos mixtos en general.

A lo largo de varias décadas, el desordenado crecimiento poblacional de la Ciudad de México, derivado de un proceso expansivo de crecimiento urbano, ha dado por

resultado una estructura urbana extendida, disfuncional, fragmentada y con inequidades sociales, producto de procesos socioeconómicos, políticos y ambientales desarticulados: las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que presenta actualmente la Ciudad de México, hacen necesaria la tarea de revisar, modificar y actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, instrumento que permite la vinculación de los objetivos y estrategias de los diferentes niveles superiores de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la Alcaldía, orientando la planeación y el ordenamiento territorial en los principales aspectos de su problemática urbana ambiental, en un marco de sustentabilidad que de no considerarse tendrá consecuencias de tipo ambiental, económico y social para el territorio y su población.

Por último, las normas vigentes para la planeación y gestión del territorio, las políticas urbanas ambientales y de movilidad, así como las correspondientes a suelo, vivienda, infraestructura y equipamiento, resultan excesivas, contradictorias e inflexibles. Adicionalmente, el contenido de la normatividad presenta inconsistencias con relación a la regulación de los procesos de ocupación del territorio, lo que ocasiona conflictos de interpretación y una aplicación poco eficiente. Lo anterior impide una administración eficaz del desarrollo territorial de la Ciudad y potenciar el desarrollo de esta. Por este motivo, permitir el **Uso de Suelo solicitado** ayudaría a contribuir sobre la diversificación de usos de suelo, desarrollo económico, además que la infraestructura y servicios urbanos están diseñados para soportar una carga de población ocupada que demanda el edificio de **Rinconada Centenario 51**.

VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

En el Artículo 8 se expresa “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 podrá hacer uso de ese 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.”

En el Artículo 26 se indica “El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y democratización política, social y cultural de la nación.

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. (...) La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. (...)

b) Constitución Política de la Ciudad de México

Título Segundo Carta de Derechos Humanos, Capítulo II De los Derechos Humanos, Artículo 12. Derecho a la Ciudad

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.
2. El derecho a la ciudad es un 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.

Título Tercero Desarrollo Sustentable de la Ciudad, Capítulo Desarrollo y Planeación Democrática, Artículo 15 De los instrumentos de la planeación en el desarrollo.

A. Sistema de planeación y evaluación

1. Esta constitución garantiza el derecho a la ciudad a través de instrumentos de planeación, jurídicos, administrativos, financieros, fiscales y de participación ciudadana para hacer efectivas las funciones social, económica, cultural, territorial y ambiental de la ciudad.
2. 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.
3. 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 institucionales; los programas de gobierno de las alcaldías; 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.

Artículo 16. Ordenamiento territorial, C. Regulación del suelo

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.

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.

7. La regulación del uso del suelo considerará:

f. La vigencia de los cambios de uso del suelo, considerando el tiempo de ejecución de las obras y las circunstancias de su cancelación;

g. La improcedencia de la afirmativa ficta en los cambios de uso del suelo y certificados de zonificación; y

h. Los programas y planes parciales contemplarán cambios o actualizaciones de usos del suelo cuando se disponga de la dotación suficiente de infraestructura y servicios públicos.

Artículo 17. Bienestar social y economía distributiva

2. **Corresponde al gobierno, planear, conducir, coordinar y orientar el desarrollo de la ciudad, junto con las alcaldías, con la congruencia participativa y responsabilidad social de los sectores público, privado y social que establezcan un sistema de bienestar social y desarrollo económico distributivo.** En el ámbito de sus competencias, garantizarán los medios de coordinación con el gobierno federal, las instancias metropolitanas y los sectores privado y social, considerando los mecanismos de participación ciudadana.

B. De la política económica

1. **La política económica tendrá como objetivo el aumento en los niveles de bienestar de la población, la promoción de la inversión y la generación de empleos, respetando los derechos y promoviendo la expansión de las libertades económicas, la reducción de la pobreza y la desigualdad, el desarrollo sustentable y la promoción de la competitividad de la ciudad. Se realizará bajo la rectoría gubernamental en estrecha coordinación con los agentes económicos de la Ciudad y en el marco del régimen democrático, procurando la más amplia participación ciudadana.**

2. Las autoridades proveerán lo necesario para que los emprendimientos económicos sean objeto de la protección y acompañamiento institucional. A la economía concurren los sectores público, social, privado y los demás que contribuyan al desarrollo; la ley fomentará, protegerá y regulará, de acuerdo con el interés público y el beneficio general, la inversión, la generación de empleo y el ingreso dignos, la innovación y una distribución más justa del ingreso y la riqueza.

Artículo 53. Alcaldías, A) De manera exclusiva: Obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos

XVII. Registrar las manifestaciones de obra y expedir las autorizaciones, permisos, licencias de construcción de demoliciones, instalaciones aéreas o subterráneas en vía pública, edificaciones en suelo de conservación, estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica y, además, corresponde a su demarcación territorial, conforme a la normativa aplicable;

Artículo 53. Alcaldías, B) En forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México u otras autoridades: Obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos

XI. Intervenir en coordinación con la autoridad competente, en el otorgamiento de certificaciones de uso de suelo, en los términos de las disposiciones aplicables;

XII. Promover la consulta ciudadana y la participación social bajo el principio de planeación participativa en los programas de ordenamiento territorial;

Artículo 53. Alcaldías, C) De los Concejos

IV. Emitir opinión respecto a los cambios de uso de suelo y construcciones dentro de la demarcación territorial

De esta forma, la presente iniciativa ciudadana se establece de acuerdo con los artículos mencionados de la Constitución Política de los Estados Unidos. Particularmente suscribe a los artículos 15, 16 y 17 de la Constitución Política de la Ciudad de México, en la cual se expresa la garantía del derecho a la ciudad en el uso y usufructo pleno y equitativo de la ciudad, a través de instrumentos de planeación, jurídicos, administrativos, financieros, fiscales y de participación ciudadana. La participación será democrática, abierta, participativa y con deliberación pública para impulsar la transformación económica.

En este sentido, le corresponde al gobierno regular los cambios de uso del suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La presente iniciativa de decreto se apega a lo establecido para permitir para permitir el **Uso de Suelo Habitacional Mixto en 8 niveles con 40% de área libre y literal Z** para el predio ubicado en “Rinconada Centenario 51 colonia Colinas del Sur”

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 AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.

a) 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 reformado mediante el Decreto publicado el 1 de junio de 2021.

Título Primero Disposiciones Generales, Capítulo Segundo Principios, Artículo 4.

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

III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio.

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio.

Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

Título Primero Disposiciones Generales, Capítulo Tercero Causas de Utilidad Pública, Artículo 6.

En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo, y Destinos de áreas y precios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Título Cuarto Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo Séptimo Planes y Programas Municipales De Desarrollo Urbano

Artículo 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente.

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.

Título Quinto De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población, Capítulo Único De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población,

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 desorientada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

- I. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio. (...) La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Se considerarán compatibles, y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

c) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad

Se apega a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que garantiza el derecho a la propiedad urbana y que la asignación de los Usos del Suelo y Destinos compatibles serán siempre promoviendo la mezcla de Usos de suelo, procurando integrar las zonas residenciales y comerciales; de esta forma se considera compatible la mezcla de usos de suelo siempre y cuando no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad o la Movilidad.

b) Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Ciudad de México)

Publicada el 15 de julio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y reformada por última vez el 02 de septiembre del 2021.

Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

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 algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley

Artículo 6. Son atribuciones del Jefe de Gobierno:

VII. Promover y facilitar la participación ciudadana en la elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación y modificación de los Programas;

Capítulo Tercero De los Programas.

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 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 establezca la presente Ley.

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

II. 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 establezca esta Ley.

Artículo 35. (Reformado el 5 de mayo de 2017). *Las iniciativas de decreto en materia de Programas deberán presentarse dirigidos al Presidente en 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 un 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; III. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, y las iniciativas versen sobre el texto íntegro de un Programa (...)

Por lo tanto, la presente iniciativa de decreto expresa el conocimiento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y en específico los artículos 34 y 35 que señala el procedimiento para la iniciar ante la Asamblea los decretos para programas, en este caso para permitir el para permitir el **Uso de Suelo Habitacional Mixto en 8 niveles con 40% de área libre y literal Z para el predio ubicado en "Rinconada Centenario 51"**

c) Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (Ciudad de México)] 31 diciembre de 2003

I. Fundamentación y motivación,

2. Diagnóstico de la Situación actual del Desarrollo Urbano, 2.2.8.

El desarrollo territorial del DF en la Zona Metropolitana Del Valle De México

Recientemente, en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Ciudad de México) se incorporaron instrumentos que permiten la flexibilidad de usos del suelo a través de dos mecanismos: modificando los programas de desarrollo urbano para una mejor planeación del territorio y, en caso de interés general, autorizando cambios de uso del suelo y aplicación de normas de ordenación a predios particulares del suelo urbano que no impacten negativamente en el entorno. (...) La tendencia de ubicación del uso de suelo mixto ha sido mayor en la Alcaldía (hoy Alcaldía) Álvaro Obregón desde 1997 con un 48 % respectivamente.

d) Instrumentos de ejecución, 2. Instrumentos de regulación, 2.2 Zonificación:

La zonificación contenida en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano establecerá en forma genérica los usos de suelo permitidos y prohibidos a través de las Tablas de Usos del Suelo. (...) La zonificación indica también, las alturas o niveles de construcción permitidos, áreas libres y restricciones específicas. En complemento, la

zonificación del uso del suelo podrá consignar también los destinos del suelo y reservas territoriales necesarios para la realización de programas o proyectos estratégicos de orden gubernamental.

II. Imagen objetivo

Los lineamientos del Programa General proporcionarán a las distintas instancias que intervienen en la toma de decisiones del proceso de desarrollo urbano, elementos para participar en forma adecuada y oportuna, y para establecer un contexto claro y flexible de actuación. Las disposiciones aquí expuestas y la normatividad vigente en materia darán seguridad jurídica en la ocupación y utilización del territorio y fomentarán el interés de la población por compartir la responsabilidad de construir una ciudad viable para todos sus habitantes.

Objetivos particulares en materia del presente decreto:

- Optimizar el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo a través de la creación y reforzamiento de instrumentos que permitan controlar los procesos urbanos y ambientales; permitiendo, además, una distribución armónica de la población en el territorio.
- **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.**

Prioridades del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

- **Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo**

Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada e infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda a familias de escasos ingresos.

En la revisión del Programa General de Desarrollo Urbano se destaca la importancia del uso de suelo mixto en la zona poniente de la Ciudad de México, específicamente en

Alcaldía (hoy Alcaldía), desde entonces el crecimiento de oficinas se ha incrementado, representando un nodo económico y financiero de importancia metropolitana. De esta forma, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se dispone a ordenar el crecimiento en zonas específicas que dispongan estructura, 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. Con esto, también se pugna por el desarrollo intensivo de la ciudad, procurando el crecimiento no expansivo y la conservación de áreas protegidas.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón

Publicado el 10 de mayo del 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (Ciudad de México)

I. Fundamentación, motivación y diagnóstico, 1.2 Diagnóstico, Unidades económicas:

La superficie de la Alcaldía (hoy Alcaldía) es de 8,114.01 ha, que representan el 5.47% del área total del Distrito Federal (Ciudad de México), ocupando el octavo lugar entre las Delegaciones de mayor tamaño. De los cuales se estima que: el 75.59% (6,133.04 ha) de la superficie de esta demarcación corresponde a Suelo Urbano y el 24.41% (1,980.97 ha) restante a Suelo de Conservación; las Unidades Territoriales que la integran son: 210 colonias, 9 pueblos y 4 barrios.

El comercio, los servicios recreativos y educativos, así como la actividad empresarial que se ubican en Álvaro Obregón, rebasan el ámbito Delegacional, e incluso el de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana, ejemplo de esto son las zonas de Santa Fe y San Ángel entre otras.

La Alcaldía cuenta con servicios educativos de nivel regional, así como con servicios médicos que atienden a la población de toda la Ciudad de México; y en el aspecto de la actividad económica, la zona de corporativos de Santa Fe cuenta con la presencia de empresas de nivel internacional.

Dejando al resto de la Alcaldía con un uso de suelo en su mayoría habitacional.

Tabla de requerimientos de vivienda

Delegación	Sup. Total Ha	Suelo Urbano %	Suelo de Conservación %	Uso Habitacional %	Uso Mixto %	Áreas Verdes y Espacios Abiertos %	Equipamiento %	Industria %	Total
Cuauhtémoc	3,244.00	-	-	34.00	48.00	3.00	11.00	4.00	100
V. Carranza	3,342.00	-	-	37.00	25.00	6.00	30.00	2.00	100
Miguel Hidalgo	4,699.64	-	-	49.85	7.58	21.28	13.31	7.98	100
Benito Juárez	2,663.00	-	-	39.00	42.00	4.00	13.00	2.00	100
Azcapotzalco	3,330.00	-	-	48.70	9.20	2.90	14.50	24.70	100
G. A. Madero	*8,708.56	85.38	14.62	35.00	35.00	16.00	8.00	6.00	100
Iztacalco	2,330.00	-	-	54.00	17.00	2.00	16.00	11.00	100
Coyoacán	5,400.00	-	-	58.99	3.00	31.99	3.01	3.01	100
Iztapalapa	11,667.00	92.70	7.30	61.00	15.00	5.70	11.00	-	100
Á. Obregón	7,720.00	64.62	34.56	47.32	3.51	9.93	3.78	0.90	100
Cuajimalpa	8,095.00	20.04	79.97	6.40	8.70	3.13	1.80	-	100
M. Contreras	7,580.50	41.99	58.01	37.26	2.23	1.26	1.24	-	100
Tlalpan	30,449.00	16.05	83.51	12.28	1.80	1.01	1.40	-	100
Xochimilco	12,517.00	20.01	79.99	13.07	2.11	1.99	2.64	0.20	100
Tláhuac	8,534.62	33.51	66.49	26.50	4.00	2.00	1.00	-	100
Milpa Alta	28,375.00	5.92	94.08	5.36	0.26	-	0.30	-	100
Total	148,655.32								

Tabla 10.-

Fuente: Recuperado de Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2003)

II. Fundamentación, motivación y diagnóstico, 1.2 Diagnóstico, 1.2.10. Paisaje

Urbano, Zona habitacional, vivienda residencial

El Paisaje Urbano de la Alcaldía se define, en principio, por los estilos arquitectónicos que se presentan tanto en la vivienda como en comercios, oficinas y equipamiento. En este sentido se puede observar un alto contraste entre la vivienda popular y la residencial, la primera muestra las características propias de la autoconstrucción, mientras que en la segunda pueden apreciarse distintos estilos que van de la arquitectura colonial hasta una arquitectura contemporánea.

Destaca en el entorno de la Alcaldía por su carácter colonial la zona de San Ángel, mientras que al noroeste, en Santa Fe, se aprecian importantes obras de arquitectura moderna. El paisaje general lo integran los distintos tipos de vivienda como la autoconstruida, de interés social y la residencial, en un panorama matizado por la accidentada topografía de la Alcaldía, en la que algunas barrancas aún conservan su vegetación y contribuyen a enriquecer el paisaje.

La tenencia de la vivienda en la Alcaldía se caracteriza por el predominio de la vivienda propia sobre la vivienda rentada, con un 62.39% y 17.62% respectivamente, y un porcentaje de participación con respecto a la Ciudad de México de 8.47% de las viviendas propias. En cuanto al tipo de vivienda, se observa al igual que en el caso anterior el predominio de la vivienda unifamiliar, 68.47%, sobre la vivienda plurifamiliar con un 27.14%; situación que difiere levemente de la observada a escala de la Ciudad de México en el que los porcentajes respectivos son de 58.31% y 37.34%.

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón; las necesidades de vivienda se determinan de manera textual como sigue: “Las necesidades de vivienda se determinan en cuatro factores principales: incremento demográfico, hacinamiento, precariedad o insuficiencia de servicios en vivienda y deterioro”.

Con relación al primer factor, se estima en el escenario Programático, un crecimiento de población que pasará de 716,634 habitantes en el 2010, con un incremento que llegó a: 749,982 habitantes en el 2015; 759,137 en 2020 si de este incremento de población se considera el porcentaje de 56.90% de habitantes en edad de formar pareja, se estima que demandarán en el corto plazo 1,184 viviendas.

Tabla de requerimientos de vivienda

Año Proyectado	Población al periodo	Incremento	Porcentaje de Atención	Población Demandante	Vivienda Requerida
2005	706,567				
2010	716,634	10,067	57.19%	5,757	1,308
2015	749,982	33,348	60.20%	20,075	4,563
2020	759,137	9,155	56.90%	5,209	1,184
Incremento Total					7,055

Tabla 11.-

Fuente: Estimaciones con base en escenario tendencial.

Se calcula tomando como base el incremento a cada periodo y el porcentaje que corresponde a los grupos de población en edad de formar nuevos hogares (20 a 60 años) y de acuerdo con una ocupación de 4.4 habitantes por vivienda.

Adicionalmente a las 1,308 viviendas requeridas al año 2010 por el incremento de la población, deberá de considerarse la demanda por hacinamiento estimada en el año 2005, de 8 mil viviendas, es decir, el 19.58% del total registradas, Asimismo, la

precariedad y/o deterioro de las condiciones de habitabilidad de la vivienda son factores para considerar a efecto de cubrir las necesidades de vivienda de la población, y ambas fueron detectadas, en el mismo año, en casi 9 mil viviendas. De acuerdo con la proyección de crecimiento Poblacional, para dotar de agua en el corto, mediano y largo plazos, se requieren los siguientes gastos.

Las necesidades de vivienda que se han determinado por este Programa obedecen a cuatro factores: incremento demográfico, hacinamiento, precariedad o insuficiencia del parque habitacional y deterioro de este.

Este volumen de población representa 1.57 veces lo que tuvo la Alcaldía en 1970, cuando el crecimiento era ya sostenido, pero sólo 0.96 veces la que tuvo en el año 2006. Se espera un incremento de 4.8 miles de habitantes durante el período 2005-2010, y de 4.6 miles de habitantes entre el 2010 y el 2025. Si a ello se agrega la presión que sobre la demanda de vivienda ejercen los grupos de población que año con año arriban a la edad de formar parejas, se estima que las necesidades por este concepto serán en el primer período de 4.8 miles de viviendas y de 11.3 miles de viviendas entre el 2010 y el 2030. Así, entre el año 2010 y el año 2030 (segundo horizonte de este) se conformará una demanda agregada de 1.6 miles de viviendas nuevas.

La precariedad o insuficiencia de los procesos habitacionales, estimada a través de los materiales de construcción, conforma también una demanda agregada que asciende a atender un total de 8.1 miles de viviendas. El deterioro o envejecimiento del parque habitacional conforma una demanda agregada de 6.4 miles de viviendas, las cuales deberán contar con acciones de mantenimiento.

En suma, las necesidades habitacionales en la Alcaldía entre 2007 y el año 2025 ascienden a 34.4 miles de acciones, de las cuales destaca que el 30.3% serán para disminuir el hacinamiento, mientras que el 27 % obedece al incremento demográfico, mientras el resto son motivadas por la precariedad y el deterioro.

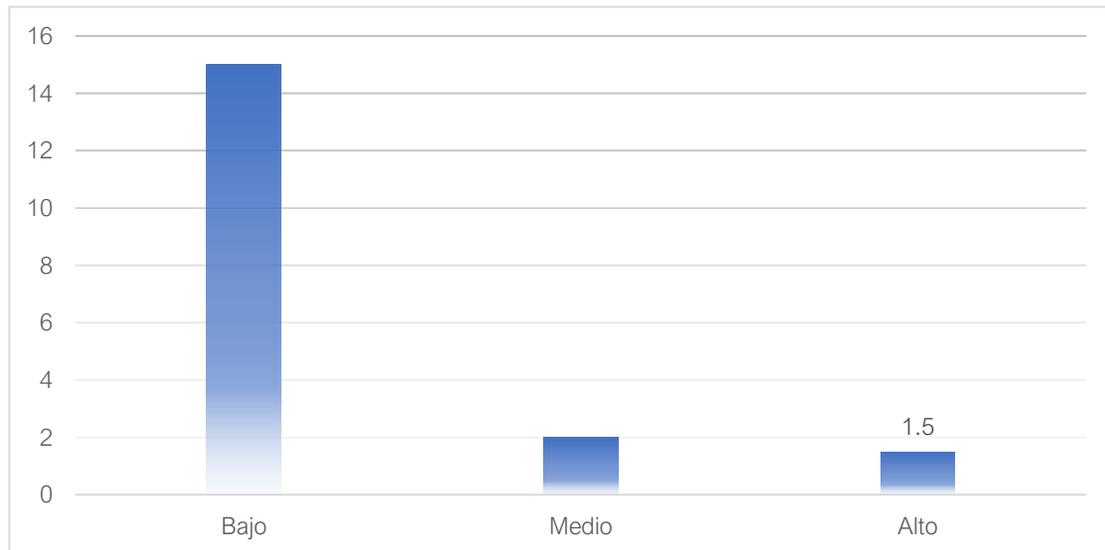
Tabla de acciones de vivienda en Álvaro Obregón 2010-2030

Nivel de Ingresos	Salarios Mínimos por segmento	Porcentaje (%)	Viviendas (Miles)	Demanda de Suelo para construcción de Vivienda (Ha)
Bajo	Menos de 2 a 5 S.M.	81.22	15	60.38
Medio	De 5 a 10 S.M.	10.79	2.0	20.00
Alto	Más de 10 S.M.	7.99	1.5	30.00
		100.00	18.5	110.38

Tabla 12.-

Fuente: Alcaldía Álvaro Obregón

Demanda de vivienda (miles) por nivel de ingresos



Gráfica 18.-

Fuente: Alcaldía Álvaro Obregón

Debido a la carencia de espacios disponibles para usos urbanos se deberá dar prioridad a la política de reciclamiento y redensificación de las zonas que cuentan con mejores condiciones de servicios, infraestructura y accesibilidad.

En términos de superficie, el crecimiento esperado generará un consumo de área, de similar densidad para el estrato socioeconómico alto, un consumo de reducción progresiva para el estrato medio y otro de crecimiento sostenido con una menor densidad para el estrato social bajo. Con base en la población esperada a futuro se puede prever la siguiente demanda de tierra:

Demanda de suelo con base en crecimiento y densidad de población

Estrato Socioeconómico	Crecimiento Esperado		Densidad Promedio	Área de Crecimiento
	%	Población	(Hab/Ha)	(Has)
Alto	28.33	2667	85	31.5
Medio	38.50	3640	115	31.7
Bajo	33.18	3137	35	89.6
TOTAL	100	9454	58.66	152.8

Tabla 13.-

Fuente: Elaboración propia en base a la estimación del escenario programático

En el cuadro anterior, el factor decisivo en la ocupación futura del territorio es el grupo de bajos ingresos que, de mantenerse las tendencias actuales, reducirá la densidad promedio en la Alcaldía en 21% al pasar de 79.93 hab/ha. a 58.66 hab/ha.

Considerando los promedios actuales de habitantes por vivienda los requerimientos de vivienda serán los siguientes:

Tabla de demanda de vivienda por estratos sociales 2015

Estrato Socioeconómico	Población	Viviendas
Alto	2,677	669
Medio	3,640	910
Bajo	3,137	785
TOTAL	9,454	2,364

Tabla 14.-

Fuente: Elaboración propia en base a la estimación del escenario programático

La estimación considera que sólo una parte de las acciones para abatir el hacinamiento requerirán tierra adicional a la que ya disponen las viviendas, ya que en el resto de los casos sólo se necesitará realizar ampliaciones, principalmente de tipo vertical, por lo cual la demanda de suelo adicional disminuirá. Por otro lado, la estimación considera también que las acciones por precariedad y deterioro no requerirán de suelo adicional.

En este sentido, las proyecciones demográficas para el año 2030 denotan la necesidad de vivienda en tres sentidos: obra nueva, reciclaje y redensificación.

Congruencia del Anteproyecto respecto a su Contexto Urbano

En este apartado se hace la descripción de la propuesta de Modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón para el predio ubicado en Rinconada Centenario 51 colonia Colinas del Sur Alcaldía Álvaro Obregón. Actualmente se tiene una zonificación permitida de H/3/40/100 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre y densidad B (restricción) una vivienda cada 100m² de la superficie de terreno), es decir, 1 vivienda.

Se propone conservar el uso Habitacional, densificar el número de viviendas a 38 en una altura de 8 niveles, con una superficie máxima de construcción de 2,673.6m², desplante de 334.2m² (60% del terreno), y 222.8m² de área libre (40% del terreno).

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

En la zonificación se determina el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie terreno.

ZONIFICACIÓN VIGENTE

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón

H/3/40/B(100)

Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad "B" Baja.

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:

COS= 1 - % de área libre (expresado en decimales) * superficie total del predio

SUPERFICIE DEL TERRENO 557.00m²

COS = 1 – 0.40= 0.60 * 557.00 = 334.2 m² de desplante

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS por la superficie total del terreno.

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:

CUS= (superficie de desplante * número de niveles permitidos) / superficie total del terreno

$$\underline{\text{CUS= } 334.20\text{m}^2 * 3 = 1,002.6\text{m}^2 / 557.00\text{m}^2 = 1.8 \text{ (V.A.T.)}}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado del multiplicar el CUS por la superficie total del predio

$$\text{Superficie máxima de construcción: } 1.80 * 557.00 = 1,002.6 \text{ m}^2$$

Se puede observar en la siguiente volumetría la zonificación actual para el predio en estudio, teniendo solo 3 niveles de construcción.

Rinconada
Centenario 51 con
uso de suelo actual
(3 niveles)

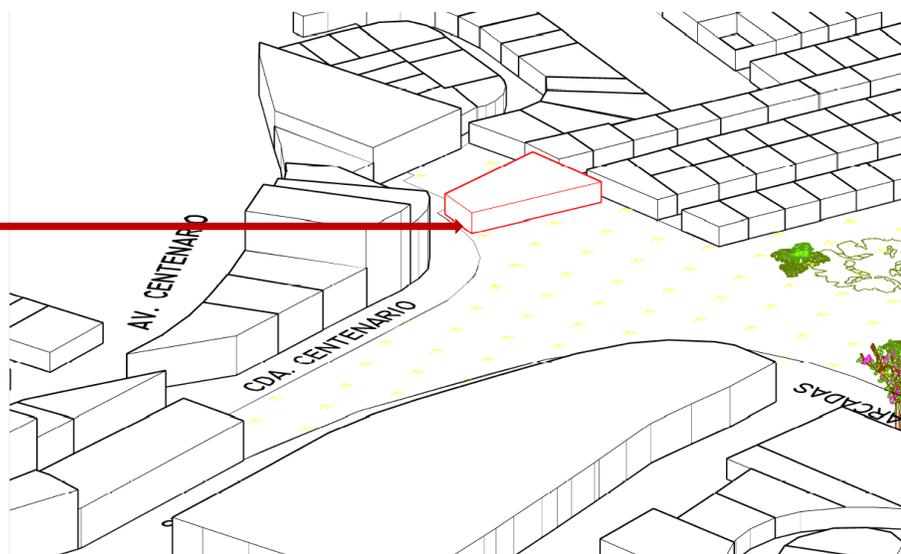


Imagen 29.-

Fuente: Elaboración Propia

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

HM/8/40/Z

Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad “Z”

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) respecto a la solitud motivo de esta iniciativa de decreto conforme a lo siguiente:

COS= 1 - % de área libre (expresado en decimales) * superficie total del predio

SUPERFICIE DEL TERRENO 557.00 m²

COS = 1 – 0.40= 0.60 * 557.00 m² = 334.2 m² de desplante

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS por la superficie total del terreno.

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:

CUS= (superficie de desplante * número de niveles permitidos) / superficie total del terreno

CUS= 334.2 m² * 8 = 2,673.6 m² / 557.00 m² = 4.8 (V.A.T.)

La superficie máxima de construcción es el resultado del multiplicar el CUS por la superficie total del predio

Superficie máxima de construcción: 4.8 * 557.00 m² = 2,673.6 m²

Se puede observar en la siguiente volumetría la zonificación propuesta para el predio en estudio considerando 8 niveles de construcción.

Rinconada
Centenario 51 con
uso de suelo
propuesto (8 niveles)

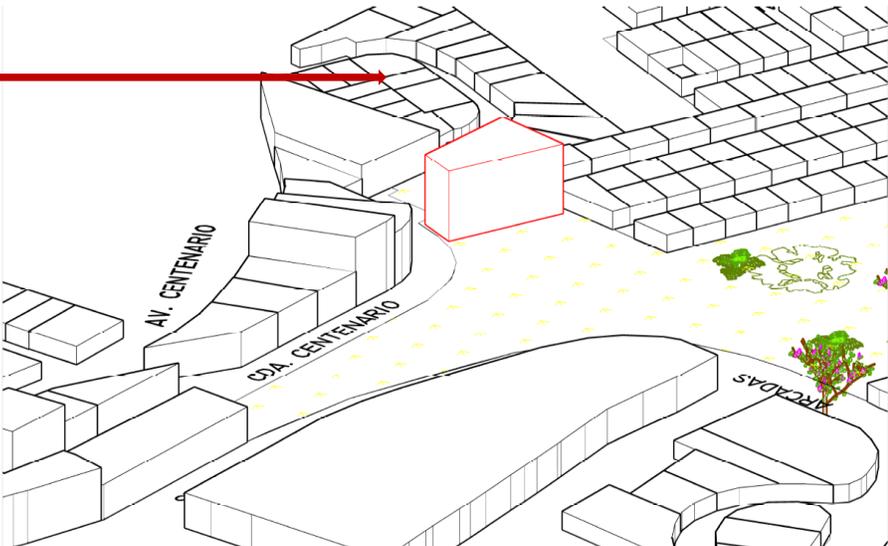


Imagen 30.-
Fuente: Elaboración Propia

Conforme a los lineamientos y ordenamientos aplicables para el anteproyecto pretendido se considerará conforme a lo siguiente:

Tabla comparativa de zonificación existente y la propuesta

CONCEPTO	Propuesta Zonificación		Anteproyecto	
	Total m ²	%	Total m ²	%
Sup. de terreno (m ²)	557.00	100	557.00	100
Desplante (m ²)	334.20	60	329.62	59.18
Área libre (m ²)	222.8	40	222	40.82
Superficie de construcción S.N.B. (m ²)	2,673.60	-	2,636.96	-
Superficie de construcción B.N.B. (m ²)	0	-	0	-
Superficie total de construcción (m ²)	2,673.60	-	2,636.96	-
Número de niveles	8	-	8	-
Cajones de estacionamiento	0	-	0	-
Estacionamiento para bicicletas	0	-	0	-
Viviendas	Literal Z	-	40	-

Tabla 15.-

Fuente: Elaboración propia

Tabla de áreas y niveles de Anteproyecto arquitectónico

"Rinconada Centenario 51"				
Planta (nivel)	Uso del suelo por nivel	Localización	Total m ²	
Planta baja	Habitacional	S.N.B.	329.62	
Nivel 1	Habitacional	B.N.B.	329.62	
Nivel 2	Habitacional	B.N.B.	329.62	
Nivel 3	Habitacional	B.N.B.	329.62	
Nivel 4	Habitacional	B.N.B.	329.62	
Nivel 5	Habitacional	B.N.B.	329.62	
Nivel 6	Habitacional	B.N.B.	329.62	
Nivel 7	Habitacional	B.N.B.	329.62	
Nivel Azotea	Habitacional	S.N.B.	329.62	
Total construido			2,636.96	

Tabla 16

Fuente: Elaboración propia

Se presenta la propuesta del anteproyecto arquitectónico, para mayor apreciación ver el Anexo B 11.11. Proyecto arquitectónico.

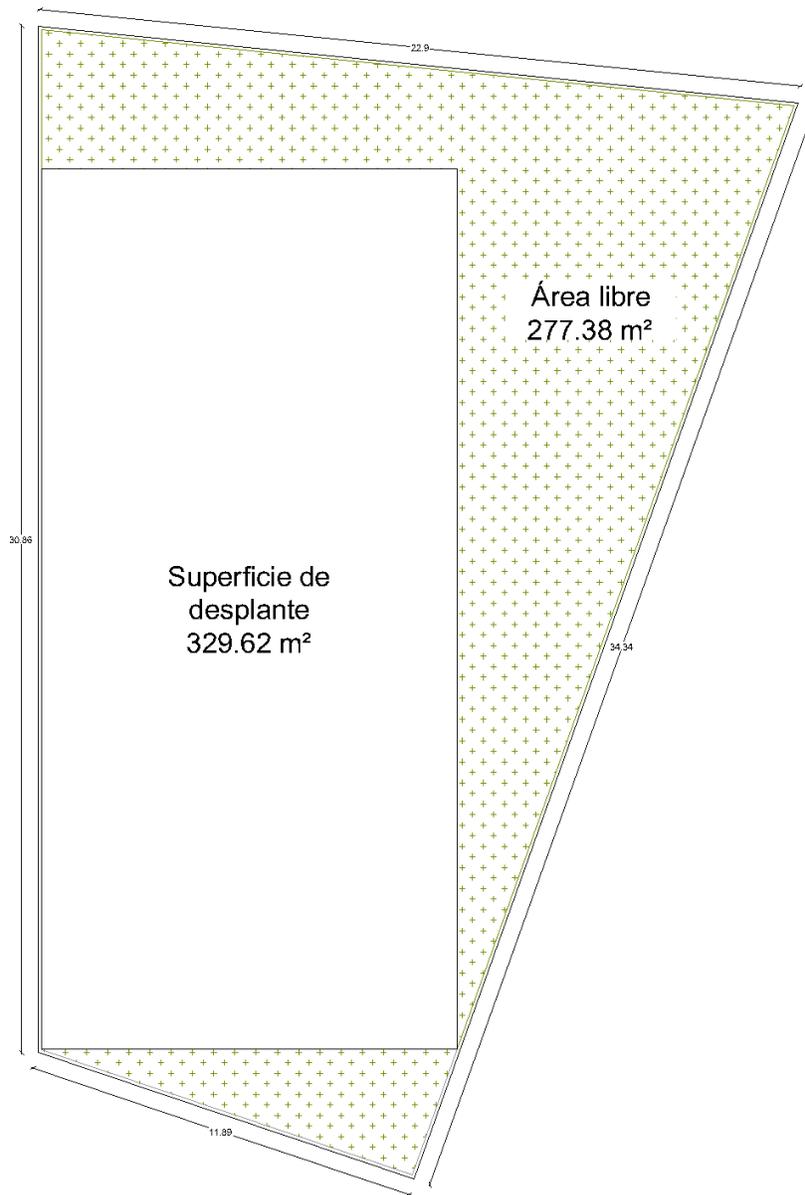
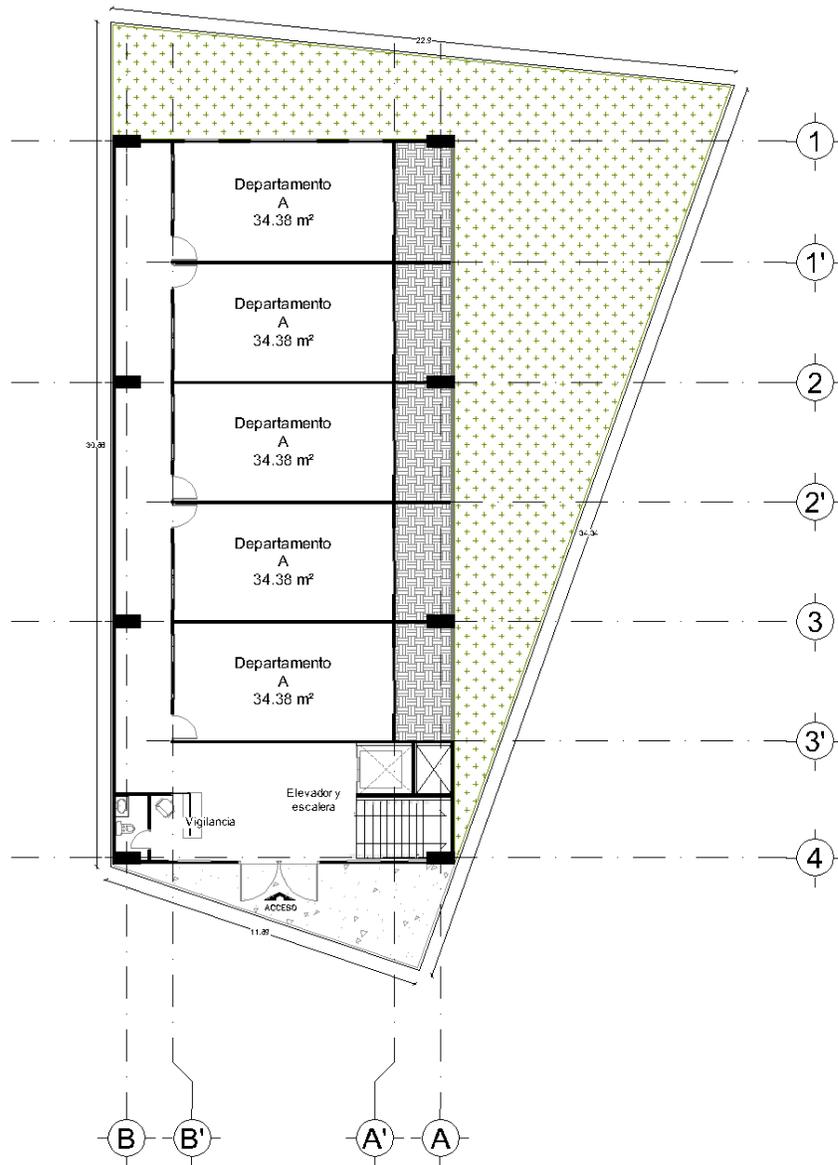
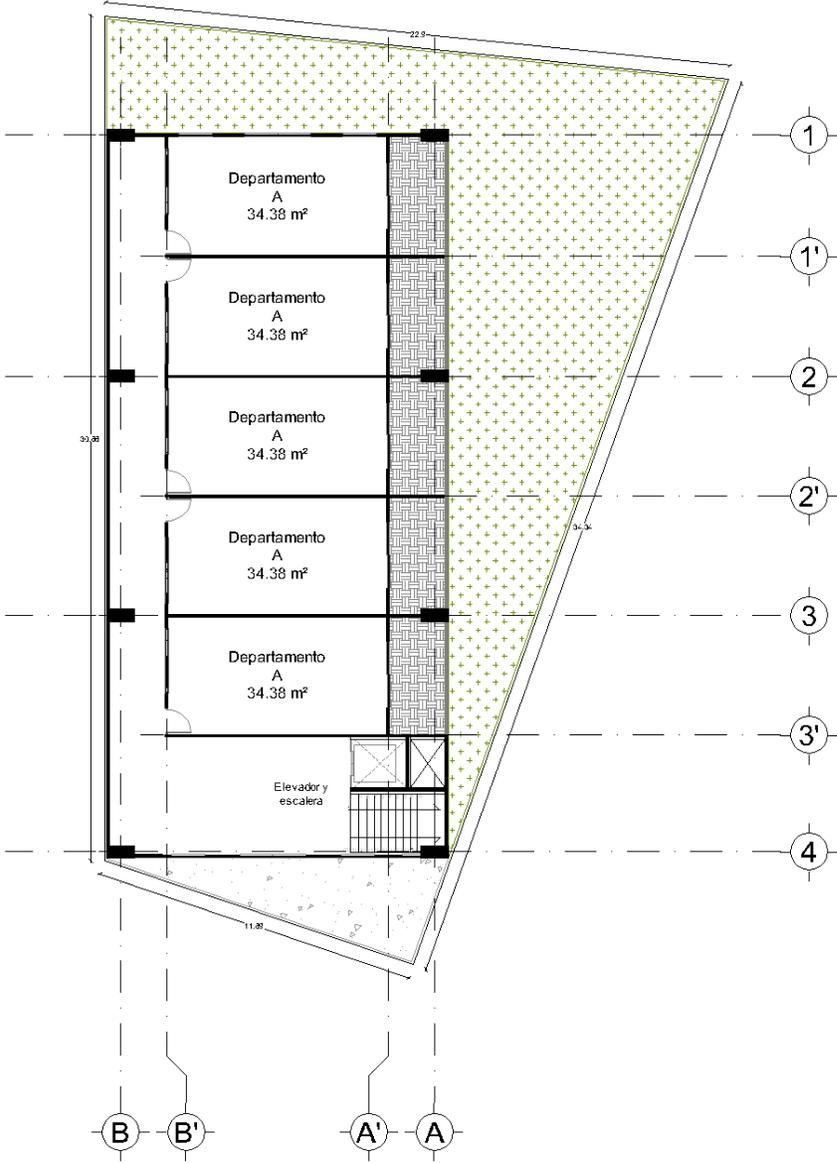


Imagen 31
Fuente: Elaboración propia



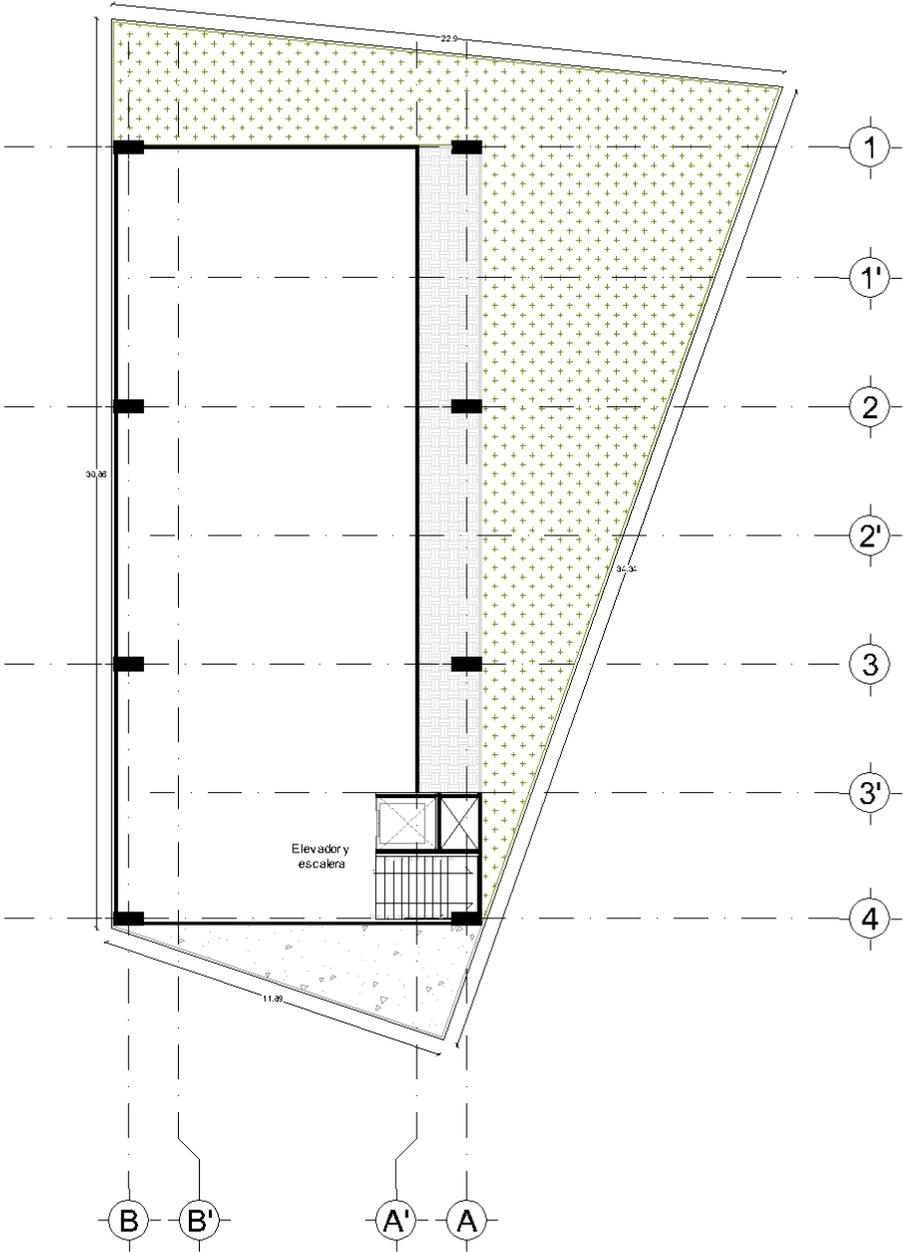
1 PLANTA BAJA (NIVEL 1)
ACCESO Y DEPARTAMENTOS

Imagen 32
Fuente: Elaboración propia



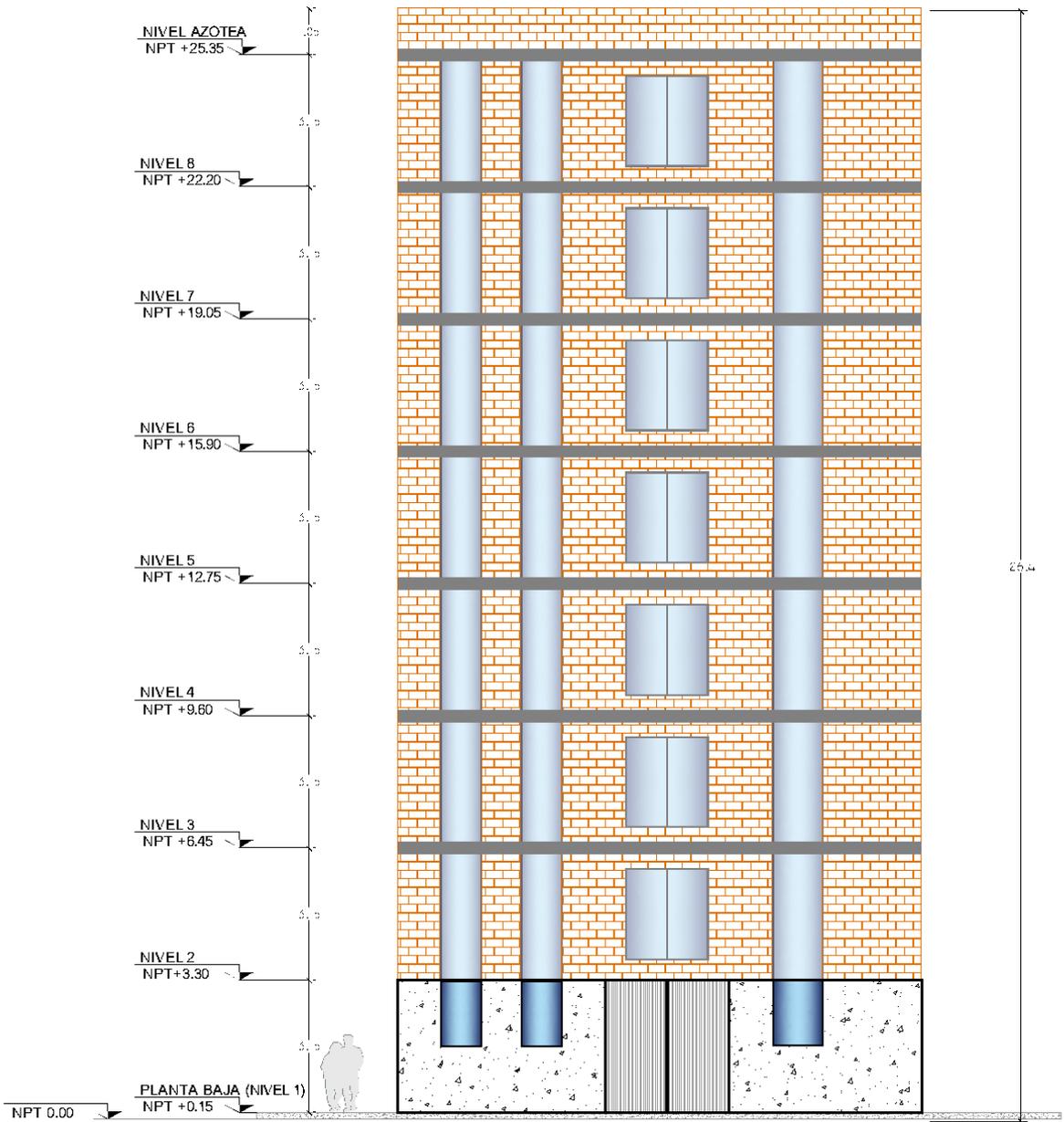
2 PLANTA TIPO (NIVELES DEL 2 AL 8)
DEPARTAMENTOS

Imagen 33
Fuente: Elaboración propia



3 NIVEL AZOTEA

Imagen 34
Fuente: Elaboración propia



5 FACHADA PRINCIPAL

Imagen 35
Fuente: Elaboración propia

2. TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO

En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banquetta.

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 o 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 banquetta.

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. Los niveles por debajo del nivel de banquetta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación.

Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación. Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal.

El proyecto considerará lo necesario para dar cumplimiento con la Norma, por tener pendiente natural.

3. FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS CUANDO UNO DE ELLOS SE UBIQUE EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H)

No aplica para el proyecto, no se considera la fusión de predios.

4. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

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 sustancias 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 banquetas, 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 evaluará y aprobará.

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.”

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

El proyecto habitacional proporciona área libre permeable, aun así se implementará un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, el cual se solicitará la autorización correspondiente ante Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

5. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ESPACIOS ABIERTOS (EA)

No aplica para el predio.

6. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL (AV)

No aplica para el predio.

7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

La altura total de la edificación será de acuerdo con 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 Alcaldía 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)

Para el análisis de cumplimiento de esta Norma de Ordenación, se tomarán en cuenta siguiente:

$$\text{Altura} = 2 \times (12.00 \text{ calle Rinconada Centenario} + 1.50)$$

$$\text{Altura} = 2 \times (13.50 \text{ metros}) = 27.00 \text{ metros}$$

Altura resultante: 27.00 metros

La edificación considerará una altura de 19.20 m, por lo que se da cumplimiento, en caso de requerir la actualización en el anteproyecto arquitectónico se considerarán todas las especificaciones señaladas en la norma para cumplir con todas las disposiciones requeridas.

b) Todas las edificaciones de más de 6 niveles deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación. Se tomará en cuenta lo siguiente:

Colindancia posterior = Altura del edificio x 15%

Colindancia posterior = 20.00 metros x 0.15 = 3.00 metros

Colindancia posterior = 3.00 metros

8. INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES

Las Instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.”

El proyecto contará en la azotea con el cuarto de máquinas correspondiente al elevador, tinacos, dando cumplimiento a lo establecido por esta Norma.

9. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

No aplica para el proyecto.

10. ALTURAS MÁXIMAS EN VIALIDADES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN AL FONDO Y LATERALES

No aplica para el proyecto.

11. CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

→ A = Una vivienda cada 33.0 m² de terreno

→ M = Una vivienda cada 50.0 m² de terreno

- B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno
- MB = Una vivienda cada 200.0 m² de terreno
- R = Una vivienda cada 500.0 m² o 1,000.0 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente.
- Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Siguiendo la formula anterior y con la actual zonificación H/3/40/B(100) se determina que se permite la construcción de 5 viviendas en 100m² debido a la superficie del terreno que es de 557m² conforme a:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

$$557\text{m}^2/100.00\text{m}^2 = 5.57 = 5 \text{ viviendas}$$

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

2,673.60 m² / 5 viviendas permitidas= 534.72 m² por vivienda con la actual zonificación.

Aplicando aun así el mismo ejercicio con la modificación sin contar con la literal Z se obtiene el siguiente resultado:

$$2,673.6.96\text{M}^2 - 267.36\text{m}^2 \text{ de indivisos} = 2,406.24 \text{ m}^2 \text{ SMC} / 5 \text{ viviendas} = 481.24\text{m}^2$$

La solicitud de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón para permitir la construcción de **2,406.24 m²** donde se podrán desarrollar viviendas de 34.38 m² con la zonificación HM/8/40/Z habitacional mixto, 8 niveles y 40% de área libre solicitando también la aplicación de la literal Z para poder dotar de mayor número de viviendas, mientras que en la zonificación actual se autorizan únicamente 3 viviendas de **481.24m²**.

Si se establecen viviendas de 34.38 m² esto aplicando la literal Z y fundamentado en la Norma General de Ordenación 11 es posible generar 70 viviendas. **Para mayor detalle del anteproyecto, ver la memoria arquitectónica en el Anexo B 11.9**

12.SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO

No aplica para el proyecto.

13.LOCALES CON USO DISTINTO AL HABITACIONAL EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H)

No aplica para el proyecto.

14.USOS DEL SUELO DENTRO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

No aplica para el proyecto.

15.ZONAS FEDERALES Y DERECHOS DE VÍA

No aplica para el proyecto.

16.PREDIOS CON DOS O MÁZ ZONIFICACIONES CUANDO UNA DE ELLAS SEA ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) O ESPACIO ABIERO (EA)

No aplica para el proyecto.

17.VÍA PUBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS

No aplica para el proyecto.

18.AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

No aplica para el proyecto.

19.ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

No aplica para el proyecto.

20.SUELO DE CONSERVACIÓN

No aplica para el proyecto.

21.BARRANCAS

No aplica para el proyecto.

22. ALTURA MÁXIMA Y PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE PERMITIDA EN LAS ZONIFICACIONES; (E) ESQUIPAMIENTO; (CB) CENTROS DE BARRIO; E (I) INDUSTRIA

No aplica para el proyecto.

26. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y POPULAR EN SUELO URBANO

No aplica para el proyecto.

27. DE LOS REQUERIMIENTOS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES

Se contarán con los requerimientos necesarios y aplicables para la construcción

28. 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, diésel, gas LP, gas natural comprimido y sus derivados”.

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial el predio se encuentra en zona de riesgo, sin embargo, no presenta afectaciones.

NORMAS PARTICULARES

No aplica para este caso.

NORMAS SOBRE VIALIDAD

No aplica para este caso.

ÁREAS DE ACTUACIÓN

No aplica para este caso.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL (CIUDAD DE MÉXICO)

El proyecto cumplirá con todos y cada uno de los puntos aplicables en dicha Norma, para mayor detalle ver la memoria arquitectónica que se encuentra en el Anexo B 11.9.

NORMA TÉCNICA COMPLEMENTARIA PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El proyecto cumplirá con todos y cada uno de los puntos aplicables en dicha Norma, para mayor detalle ver la memoria arquitectónica que se encuentra en el Anexo B 11.9

LEY DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL DISTRITO FEDERAL (CIUDAD DE MÉXICO)

No aplica para este caso.

LEY DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES DEL DISTRITO FEDERAL (CIUDAD DE MÉXICO)

No aplica para este caso.

REGLAMENTO DE LA LEY DE PUBLICIDAD EXTERIOR DEL DISTRITO FEDERAL (CIUDAD DE MÉXICO)

No aplica para este caso.

La solicitud para modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, específicamente para el predio de Rinconada Centenario, Colonia Colinas del Sur obedece al desarrollo de la misma colonia que desde sus inicios se vio claramente delimitada por importantes avenidas que conectan grandes zonas dentro de Ciudad de México.

La presencia de grandes corporativos, importantes centros comerciales, grandes equipamientos urbanos, terminales de transporte público, etc, han provocado que la afluencia peatonal y vehicular de la colonia Colinas del Sur sea dinámica y que los usos de suelo tengan una tendencia de adaptarse a las condiciones del entorno; de usos de suelo habitacional por oficinas, servicios y comercio.

Por otro lado, la demanda de vivienda en los niveles socioeconómicos altos es otro factor que propicia una redensificación en la colonia, sustituyendo casas de más de 50 años de dos niveles por edificios de departamentos de más de cinco niveles de altura; prueba de ello es el gran número de edificios existentes en la colonia. Y aun cuando la

intención de los Programas de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón y específicamente en la colonia Colinas del Sur es conservar el uso de suelo habitacional en tres niveles de altura, es claro que el desarrollo urbano y la tendencia de la zona van por otro camino y presionan a la colonia a integrarse a dicha tendencia; por lo que, de aprobarse la modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón se obtendría lo siguiente:

Conservación de uso de suelo Habitacional

Cumplimiento con parte de la demanda de vivienda en estratos sociales de nivel alto de acuerdo con el análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón mediante ampliaciones de tipo vertical

Redensificación ordenada de la población

Crecimiento poblacional planificado y acotado a un cierto periodo de tiempo; en el mediano plazo

Integración a la imagen urbana que se ha estado presentando en la colonia en los últimos años.

Finalmente, toda vez que la propuesta de modificación impactará al entorno urbano inmediato, se presenta la propuesta de medidas de integración urbana en el entorno urbano como mitigación al impacto a generará. (planos MIEU-01 y MIEU-02).

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO EN LA INICIATIVA:

Decreto por el cual se modifica el “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón”

*ÚNICO: Decreto por el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón” aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal (III Legislatura) en la sección plenaria del 28 de abril de 2005 y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) el día 15 de junio de 2005 la segunda modificación responde al acuerdo establecido entre las Delegaciones Álvaro Obregón y La Magdalena Contreras, en donde se asume la integración de nuevo territorio a la Alcaldía, decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 1º de Julio de 2009 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 tomo I) el día 15 de febrero del 2018 para permitir el Uso de Suelo Habitacional Mixto **en 8 niveles***

con 40% de área libre y literal Z para el predio ubicado en “calle Rinconada Centenario, número 51. Colonia Rinconada Centenario. Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430”.

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 Delegacional para Álvaro Obregón con respecto al predio ubicado en **calle Rinconada Centenario, número 51. Colonia Rinconada Centenario. Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430***

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

X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO

Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presentan la iniciativa de decreto

Ciudad de México a 01 de febrero de 2023

- 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.

Anexo A Planos

- 11.1 Localización con clave ANX-01
- 11.2 Delimitación Entorno Urbano con clave ANX-02
- 11.3 Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Álvaro Obregón con clave ANX-03
- 11.4 Levantamiento Uso de Suelo Actual con clave ANX-04
- 11.5 Levantamiento Niveles Actuales con clave ANX-05.1 al ANX-05.3
- 11.6 Rutas de acceso con clave ANX-06
- 11.7 Larguillo ANX-07.1 al ANX-07.3

Anexo B Información del Proyecto

- 11.8 Memoria Arquitectónica Descriptiva
- 11.9 Tabla de áreas y Niveles
- 11.10 Anteproyecto arquitectónico.

- XII. TRATÁNDOSE DE UNA INICIATIVA CIUDADANA, DEBERÁ ADJUNTARSE COPIA, CERTIFICADA POR NOTARIO, DE LA CREDENCIAL PARA VOTAR EN LA QUE CONSTE EL DOMICILIO DEL PROPONENTE, DOMICILIO QUE, A SU VEZ, DEBERÁ UBICARSE DENTRO DEL POLÍGONO SOBRE EL CUAL SE PRETENDA QUE APLIQUE EL TEXTO NORMATIVO PROPUESTO.

Anexo C Documentos Legales

- 12.1 Copia certificada de la escritura de propiedad número 80,284 de fecha 04 de septiembre de 2017, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- 12.2 Copia certificada de la escritura de acta constitutiva y poder notarial número folio 64,114 de fecha 21 de junio de 2005.
- 12.3 Copia certificada de credencial para votar del apoderado legal Alex Simje Sacal Cababie número 2014038957712.
- 12.4 Copia simple de Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 3932/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020.
- 12.5 Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.
- 12.6 Copia certificada de comprobante de pago de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 2023 y copia simple de boleta de Impuesto Predial del primer bimestre del 2023.
- 12.7 Copia simple de Identificación oficial de personas autorizadas para oír y recibir notificaciones.

BIBLIOGRAFÍA

(2009) Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Disponible en:

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU_ALVARO-OBREG%C3%93N.pdf

(2017). Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico. Gaceta Oficial de

la Ciudad de México. Disponible en:

<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/596/e6b/dc1/596e6bdc1df89710446485.pdf>

(2017). Reglamento de construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Gaceta Oficial de la Ciudad

de México. Disponible en:

http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO_CONS_15_12_2017.pdf

(2020) Sistema para la Consulta de Información Censal 2020. Disponible en:

<https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>

<https://datamexico.org/es/profile/industry/management-of-companies-and-enterprises-5511#:~:text=En%20el%20cuarto%20trimestre%20de,con%20respecto%20al%20trimestre%20anterior.>

<https://datamexico.org/es/profile/geo/alvaro-obregon#economy>