Ciudad de México, a 30 de enero de 2020.

I LEGISLATURA
COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
FOLIO: 000120005
FECHA: 4/2/2020
HORA: 12:45 Hrs.
RECIBIÓ:

DIPUTADA **ISABELA ROSALES HERRERA**
PRESIDENTA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA.

P R E S E N T E.

R/ CD y copia

ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA DE MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA CENTRO DE TLALAPAN, ALCALDÍA DE TLALPAN VERSIÓN 1993 RESPECTO AL PREDIO QUE SE INDICA.

El que suscribe Lic. **Marco Antonio Arriola Pérez**, apoderado de **Sanborns Hermanos, S.A.**, personalidad que se acredita mediante la escritura número 16,901 del 22 de febrero del 2018 pasada ante la fe pública del Lic. Eduardo F. García Villegas Sánchez Cordero notario número 248 de la Ciudad de México, comparezco ante Usted para exponer lo siguiente:

Que mi representa es propietaria del inmueble ubicado en la Calle de Calvario número 106, Colonia Tlalpan Centro, Alcaldía de Tlalpan, de esta ciudad de México, de conformidad con las escrituras públicas no. 72,934 del 17 de diciembre de 1979, pasada ante la fe del Notario Público número 106 Fausto Rico Álvarez del Distrito Federal, 58,273 del 18 de diciembre de 1979, 61,996 del 27 de agosto de 1981, 61,986 de fecha 28 de agosto de 1981 y 68,280 del 5 de junio de 2018, pasadas éstas ante la fe del licenciado Jorge H. Falomir Notario Público número 59 del Distrito Federal.

Que señalo como domicilio para para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Calle Calvario número 106, Colonia Tlalpan Centro, Alcaldía de Tlalpan, de esta ciudad de México, c.p. 14000, con número telefónicos 55 29 00 20 55 y correo electrónico mgbustamante@grupogbustamante.com; autorizando en términos del artículo 42 de la Ley del Procedimiento Administrativo de esta ciudad a los CC. Arq. Lucia Marcela García Bustamante, Lic. Liliana Palomares Hernández y Lic. Alejandro Torres Espinosa.

Con fundamento en lo que disponen los artículos 8° y 27 de la Constitución Federal, así como 7 letra a, numerales 1, 2 y 3; 9 inciso A numeral 1, 10 letra D numeral 2, 12 numerales 1 y 2;

16 letra C numeral 4 y 6; 17 y 29 letra D inciso l de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34 Bis fracción III, 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vengo a presentar:

INICIATIVA CIUDADANA PARA EL PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ZONA CENTRO DE TLALPAN, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA TLALPAN, el cual fue publicado el 11 de abril de 1993 en el Diario Oficial de la Federación y ratificado con la Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, el 13 de agosto de 2010.

Por cuanto hace a la zonificación de uso de suelo establecida para el predio de Calvario Número 106, Colonia Tlalpan Centro, Alcaldía de Tlalpan, con el objetivo de modificar la Norma de Zonificación de Habitacional, 1 vivienda cada 500 m2, altura 9 m, 60% de área libre a la Norma de zonificación Equipamiento de Servicios, 15 m de altura, 80% área libre de construcción,

En cumplimiento a lo establecido por el Artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, me permito presentar al Congreso de la Ciudad de Mexico I legislatura, la siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ZONA CENTRO DE TLALPAN, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA TLALPAN, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, publicado el 11 de abril de 1993 en el Diario Oficial de la Federación y ratificado con la Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, el 13 de agosto de 2010. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: CALLE CALVARIO NÚMERO 106, COLONIA TLALPAN CENTRO, CÓDIGO POSTAL 14000, ALCALDÍA DE TLALPAN DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO

Índice

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.....4

II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO.....4

III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE.....5

IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS. 6

V. RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO;.....7

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 9

VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO 15

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.....21

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO 34

X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO.....36

XI. ANEXO DOCUMENTAL Y GRÁFICO 37

XII. COPIA CERTIFICADA DE LA CREDENCIAL PARA VOTAR DEL PROPONENTE.....38

I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO.

"INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ZONA CENTRO DE TLALPAN, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA TLALPAN, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO" publicado el 11 de abril de 1993 en el Diario Oficial de la Federación y ratificado con la Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, el 13 de agosto de 2010. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: CALLE CALVARIO NÚMERO 106, COLONIA TLALPAN CENTRO, CÓDIGO POSTAL 14000, ALCALDÍA DE TLALPAN DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO.

II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO.

Modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, de esta Ciudad de México" publicado el 11 de abril de 1993 en el Diario Oficial de la Federación y ratificado con la Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, el 13 de agosto de 2010; el Plano de Zonificación de Usos de Suelo, que forma parte del mismo, en cuanto a la Norma de Zonificación establecida para el predio ubicado en Calle Calvario número 515, Colonia Tlalpan Centro, código postal 14000, Alcaldía de Tlalpan de esta Ciudad de México, cuya zonificación es la de Habitacional unifamiliar, una vivienda por cada 500m^2 (quinientos metros cuadrados) de superficie de terreno, 9 metros de altura y 60% de área libre de construcción.

- Ofertar en mayor medida el equipamiento de servicios en la zona centro de Tlalpan.
- Concretar la política de desarrollo urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan en función de la consolidación de la zona centro de Tlalpan como de Centro de servicios especializados, aprovechando la infraestructura existente.
- Reciclar el inmueble existente en el predio.
- Conservar el inmueble afecto al patrimonio cultural urbano
- Preservar el área libre de construcción para la recarga del acuífero y para el paisaje urbano de la zona centro de Tlalpan.

- Generar actividad en inmuebles en desuso, incrementando con ello la sensación de seguridad en la población del entorno.

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

Existe una demanda por la actividad de alojamiento especializado para adultos mayores, esta demanda presenta oferta en la zona centro de Tlalpan, sin embargo, esta oferta es insuficiente, por lo que puede derivar en prácticas irregulares en predios que no cumplen con las condiciones necesarias físicas y normativas.

El uso de suelo para esta actividad está restringido a predios que contaban ya con este, desde antes que la zona fuese declarada como Zona Especial de desarrollo Controlado (ZEDEC) en el año de 1993, y a partir de esta fecha la oferta regular de esta actividad no ha tenido incremento acorde al crecimiento poblacional y a las implícitas necesidades que este hecho demanda en este aspecto.

La planeación establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan ha tenido procesos de revisión a partir de su publicación en 1993, pero resultado de estas revisiones, la norma de zonificación no ha cambiado y si se ha ratificado en las revisiones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

Han pasado 27 años desde su puesta en vigencia y obligatoriedad, en este tiempo transcurrido, las modificaciones a los elementos de la estructura urbana, en la zona de aplicación del Programa Parcial, físicos y sobre todo socioeconómicos han sido más que sustanciales, vertiginosos en algunos casos, las condiciones en ese entonces de 1993 son distintas a las presentes en el 2020, por lo que la dinámica social, económica y de crecimiento han superado ya el horizonte de expectativas, políticas y estrategia que pretendió llevar a cabo el entonces ZEDEC ahora Programa Parcial de la Zona Centro de Tlalpan.

El carácter de Ley de los instrumentos de planeación y planificación del Desarrollo Urbano, amén de los períodos de vigencia y el proceso de revisión de la vigencia técnica de estos instrumentos, poco eficiente y en el peor de los casos tardado, no ofrecen las condiciones propicias para que la planeación y la planificación del desarrollo urbano se adapte y se eficaz en el control y regulación del desarrollo urbano, es por ello que instrumentos previstos en la

Ley y su reglamento como son las modificaciones a los programas de desarrollo urbano se vuelve el único medio con que se cuenta para adaptar los instrumentos de planeación a la dinámica socio económica.

En el caso concreto de la presente iniciativa, se pretende adaptar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan a la dinámica social y económica presente en parte de la Alcaldía Tlalpan y que no es distinta a la existente en el resto de la Ciudad de México ni ajena, más bien implícita y necesariamente subyacente a las condiciones existentes en ámbitos urbanos distintos.

Existe una demanda de equipamiento de servicios para la asistencia social concretamente para adultos mayores, alojamiento con servicios complementarios a esta actividad, esta demanda no fue contemplada en la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, así como tampoco en las posteriores revisiones fue tenida en cuenta, es por ello que la iniciativa pretende ofertar este equipamiento de servicios en el predio motivo de la presente y con ello resolver dos situaciones, la imposibilidad en el corto plazo y la falta de flexibilidad de adaptación de los Programas de Desarrollo Urbano a las condiciones socio económicas cambiantes en los ámbitos urbanos que regulan, asimismo permitir la incorporación de la actividad y satisfacer la demanda de equipamiento de servicios especializado para la asistencia social de adultos mayores. Adicionalmente reciclar estructuras arquitectónicas existentes, conservar el patrimonio cultural urbano y proporcionar actividades de tiempo completo en zonas como el centro de Tlalpan que tiende al despoblamiento y la sustitución de usos de suelo por comerciales más rentables.

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

Se propone modificar el **plano de zonificación secundaria** del **Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de abril de 1993 y ratificado con la Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, el 13 de agosto de 2010. Por cuanto hace a la norma de zonificación establecida para el predio ubicado en: CALLE CALVARIO NÚMERO 106, COLONIA TLALPAN CENTRO, CÓDIGO POSTAL 14000, ALCALDÍA DE TLALPAN DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO

El texto modificado del Programa Parcial quedaría como sigue:

Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo Habitacional unifamiliar, una vivienda por cada 500m^2 de superficie de terreno, 9 metros de altura y 60% de área libre de construcción establecida para el predio ubicado en la calle Calvario número 106, Colonia Tlalpan Centro, código postal 14000, Alcaldía de Tlalpan de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Norma Particular para el predio:

ES/15m/80, Equipamiento de Servicios para la Asistencia Social, altura máxima 15 metros, 80% mínimo de área libre de construcción, exclusivamente para el predio citado.

V. RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO;

Las condiciones de operación existentes en la zona Centro de Tlalpan en la década de los 90, no son distintas a otras presentes en otros ámbitos urbanos semejantes, incluso en la actualidad este fenómeno está vivo en muchas ciudades, el despoblamiento de antiguas viviendas unifamiliares y el cambio de usos de suelo de estas otrora viviendas por actividades comerciales o de trabajo más rentables que la habitación. La terciarización de la economía en las ciudades es una característica bien sabida y muy documentada.

La aprobación del entonces Acuerdo por el que se creó la ZEDEC Centro de Tlalpan, obedecía a objetivos de arraigo de población remanente e inducción a la ocupación de nueva población en esta zona, asimismo la intención de evitar la propagación de usos comerciales o distintos a la habitación y la conservación de la imagen urbana original con características patrimoniales.

En ese entonces los usos distintos al habitacional presentes en la zona fueron objeto de una política de reconocimiento de antelación y de congelamiento, ya que estos usos fueron aceptados pero no formaron parte de una política de planeación integral de ámbitos urbanos diversos y compactos, de tal suerte que la Norma de Zonificación establecida privilegió la

vivienda y trato de inducirla, sin embargo no previó que la dinámica socio económica es más fuerte que la planeación y la planificación programadas.

Se establece entonces una restricción al desarrollo urbano de usos distintos al habitacional en primer lugar, se permite entonces usos comerciales de bajo impacto en muy pocos predios.

Si bien los factores económicos y sociales presentes en 1993 persisten en su dinámica en la actualidad, ya que los usos comerciales y de trabajo sustituyen a los habitacionales, hay desdoblamiento de residentes y aumento de la población flotante, asimismo también existe un cierto deterioro ya muy poco significativo de la imagen urbana original.

No obstante, esta persistencia, los objetivos de planeación del programa Parcial de Desarrollo Urbano de revertir esta dinámica a una que permita la permanencia de residentes y el repoblamiento, así como la disminución de usos distintos al habitacional no ha sido efectiva.

El uso de suelo para la actividad de alojamiento especializado para adultos mayores está restringido a predios que contaban ya con este, desde antes que la zona fuese declarada como Zona Especial de desarrollo Controlado (ZEDEC) en el año de 1993, y a partir de esta fecha la oferta regular de esta actividad no ha tenido incremento acorde al crecimiento poblacional y a las implícitas necesidades que este hecho demanda en este aspecto.

Existe una demanda por esta actividad, la misma presenta oferta en la zona centro de Tlalpan, sin embargo, esta oferta es insuficiente, por lo que esta restricción puede derivar en prácticas irregulares en predios que no cumplen con las condiciones necesarias físicas y normativas.

La planeación establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan ha tenido procesos de revisión a partir de su publicación en 1993, pero resultado de estas revisiones, la norma de zonificación no ha cambiado y si se ha ratificado en las revisiones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

Han pasado 27 años desde su puesta en vigencia y obligatoriedad, en este tiempo transcurrido, las modificaciones a los elementos de la estructura urbana, en la zona de aplicación del Programa Parcial, físicos y sobre todo socioeconómicos han sido más que sustanciales, vertiginosos en algunos casos, las condiciones en ese entonces de 1993 son distintas a las presentes en el 2020, por lo que la dinámica social, económica y de crecimiento han superado

ya el horizonte de expectativas, políticas y estrategia que pretendió llevar a cabo el entonces ZEDEC ahora Programa Parcial de la Zona Centro de Tlalpan.

Es, por tanto, pertinente para la Zona Centro de Tlalpan, ofertar equipamiento de servicios para la asistencia social en virtud de la demanda existente, con ello, es pertinente la diversificación de usos similares al habitacional en pro del repoblamiento de la Zona Centro en pro de evitar las zonas unifuncionales.

Es, por tanto, pertinente la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan en el caso específico motivo de la presente, en pro de adaptación de este instrumento a las condiciones actuales de la dinámica socio económica presente.

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

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente, versión 2010, indica en el pronóstico establecido que; el área urbana de la, Delegación entonces, presenta diferencias con respecto a lo Programado en 1997 con el anterior Programa de Desarrollo Urbano Delegacional, diferencias lógicas por la temporalidad y por la dinámica socio económica siempre cambiante, menciona en el diagnóstico que la problemática es la relacionada con cambios en el uso de suelo urbano y falta de infraestructura vial.

Menciona también que se presenta un decremento en las tazas de crecimiento poblacional, aún así continúa creciendo la población, aunque a un ritmo menor, asimismo menciona que la población está dejando de ser mayoritariamente menor de edad, tendiendo a ser de jóvenes y adultos, por lo que se espera un envejecimiento de la misma.

Esta tendencia se refuerza con los datos poblacionales del censo de 2010, en donde se observa que hay un incremento de población en el sector de edades adulto y adultos mayores, esto nos indica que existe una tendencia al envejecimiento de la población, esta dinámica implica que sectores de población cada vez más numerosos requerirán de servicios para este sector de edad, en especial equipamiento urbano destinado a la atención social, ya que es este grupo de edad el

que sufre de falta de políticas y acciones concretas de atención, asimismo y económica y culturalmente representan un sector rezagado.

"Para el año 2000 se estima que México tendrá 7 000 000 de ancianos, y las instituciones de atención a la vejez apenas cubre los servicios de 2500 residentes, basta ver qué problema se tendría si tan sólo el 0.1% de la población anciana (70 000 casos) solicitaran atención institucional, el problema sería enorme; falta una profesionalización de la atención y de servicios en muchas Instituciones de Asistencia Públicas, también falta mucha participación ciudadana y otros particulares[1]".

Para la década de los 90 ya se evidenciaba un incremento en la población del sector de 15-59 años, tendencia que no ha dejado de seguir, de acuerdo a datos se los censos nacionales.

Tazas de crecimiento medio anual de población 60 años y más

	Censo 1990		EI 2015		TCMA 1990 - 2015	
	Población total	Pob 60 años y más	Población total	Pob 60 años y más	Población total	Pob 60 años y más
Ciudad de México	8,235,744	585,995	8,918,653	1,276,452	0.32%	3.16%
Tlalpan Alcaldía	484,866	24,927	677,104	89,699	1.34%	5.26%

Elaboración propia, fuente: censos Nacionales de población INEGI

Tazas de crecimiento medio anual de población 60 años y más

	Conteo 1995		EI 2015		TCMA 1995 - 2015	
	Población total	Pob 60 años y más	Población total	Pob 60 años y más	Población total	Pob 60 años y más
Ciudad de México	8,489,007	651,126	8,918,653	1,276,452	0.25%	3.42%
Tlalpan Alcaldía	552,516	31,848	677,104	89,699	1.02%	5.31%

Elaboración propia, fuente: censos Nacionales de población INEGI

De acuerdo a esta misma fuente, la población ubicada en los 60 años y más creció al doble en el Distrito Federal entre 1990 y 2015 (25 años) y casi el cuádruple en la Delegación Tlalpan. Si bien este crecimiento es relativo al incremento poblacional en la Delegación, no deja de ser

[1] *"Atención a los ancianos en asilos y casas hogar de la Ciudad de México ante el escenario de la tercera ola", Quintanar Olguín Fernando, Plaza y Valdez editores, México 1999.*

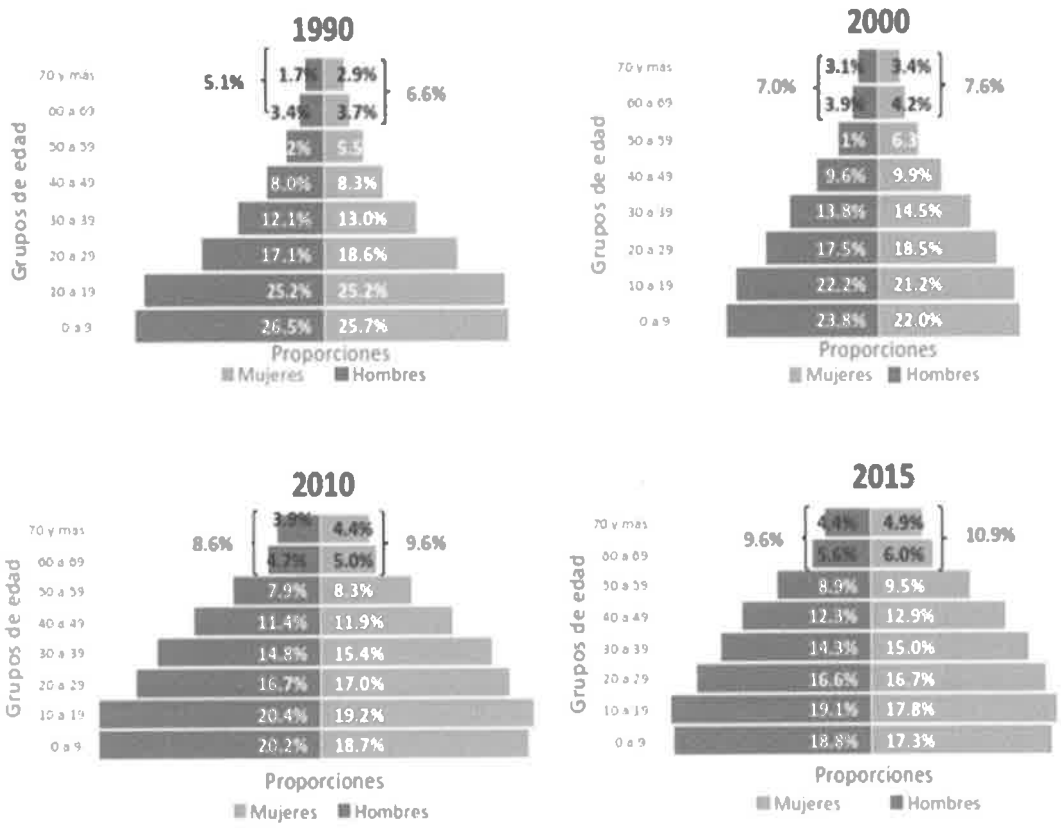
significativo en vista del crecimiento de la población ubicada entre los 15 – 59 años y el incremento en el número de población de 60 años y más.

	Población 60 años y más				
	Censo 1990	Conteo 1995	Censo 2000	Censo 2010	EIC 2015
Ciudad de México	**585,995**	**651,126**	**730,640**	**1,003,648**	1,276,452
Tlalpan Alcaldía	**24,987**	**31,848**	**39,019**	**66,108**	89,699
proporción	0.04	0.05	0.05	0.07	0.07

Elaboración propia con base en datos de Censos Nacionales INEGI

Pirámides poblacionales, por sexo y grupo de edad, 1990-2030

(Proporción de la población)



Fuente: elaboración de la Dirección General de Análisis y Prospectiva con información de la muestra del Censo de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y La Encuesta Intercensal 2015 del INEGI, así como las Proyecciones de Población para 2030 del CONAPO. [2]

Se observa en estas gráficas que el volumen de población en el sector de 60 años y más ha tenido un incremento de alrededor de casi 10 puntos porcentuales con respecto a 1990 para el año de 2015, las proyecciones realizadas por SEDESOL apuntan a que se incremente en otros 9 puntos. Estas cifras nos dejan claro que la pirámide de edades está reflejando que la población de adultos mayores a 60 años está aumentando, la pirámide de edades se está revirtiendo de tener una mayor parte de niños y jóvenes en la década de los 90 a tener más adultos y adultos mayores para 2020.

De acuerdo a la encuesta intercensal 2015[3], la Ciudad de México tenía una población de 8,918,653 habitantes de los cuales 1,276,452 habitantes eran del sector de edad 60 años y más.

La población de la Delegación Tlalpan entonces, tenía 677,104 habitantes, de los cuales 89,699 habitantes eran del sector de edad 60 años y más y de acuerdo al déficit que señala Fernando Quintanar, la oferta de este tipo de equipamiento de servicios para la asistencia social no llega a satisfacer ni el uno por ciento de la demanda.

En la década de los 90 ya se presentaba un déficit de atención del sector público a la población de adultos mayores, a nivel nacional, de acuerdo a datos extrapolados de la investigación realizada por Fernando Quintanar[4], de acuerdo a ello, a nivel nacional se tenía una capacidad de 2500 personas para ser atendidas, es decir menos del 1 porciento del total de la demanda existente.

---

[2] *Tomado del informe Análisis prospectivo de la población de 60 años en adelante SEDESOL 2017*
[3] *INEGI Encuesta Intercensal 2015.*
[4] *Op cit. Pag. 8*

De acuerdo a datos proporcionados por la Junta de Asistencia Privada del Distrito Federal, dependiente del Gobierno de la Ciudad de México[5], existen en esta Ciudad 46 establecimientos[6] que proporcionan atención a los adultos mayores, 17 instituciones reconocidas dedicadas a la asistencia social para alojamiento y cuidado de adultos mayores, y 29 privadas, la capacidad de atención de estas instituciones no pudo ser dimensionada, sin embargo los datos que aporta Fernando Quintanar, permite inferir que aún esta capacidad está rebasada por mucho por la demanda actual y creciente.

En las Alcaldías de Tlalpan y Xochimilco se concentra el mayor número de instituciones privadas y públicas para la atención de adultos mayores a 60 años.

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro de Tlalpan, vigente versión 1993, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente versión 2010, se determinó la zonificación secundaria de acuerdo a políticas de privilegio a la vivienda y de tolerancia a los usos distintos al habitacional, por lo que no se tuvo una imagen objetivo con base en la prospección de la dinámica socio económica presente o futura, la estrategia fue detener el despoblamiento de la zona centro y el cambio en el uso de suelo habitacional a comercial o distinto a éste.

Es así que la distribución de los usos de suelo normativos quedó repartida en el área de estudio definida para el presente estudio.

ocupación del suelo por uso

		Distribución de los usos de suelo en el PPDUCT 1993		Distribución de los usos de suelo actuales			
		ha		ha		ha	
	superficie total	69.54	100				
	uso de suelo	superficie	porcentaje	superficie	porcentaje	diferencia	porcentaje
	Habitacional unifamiliar	55.5	80%	46.8	67%	8.7	16%
	Habitacional unifamiliar plurifamiliar oficinas y comercio	6.23	9%	6.23	9%	0	0%
	Habitacional unifamilair y comercio PB	4.78	7%	4.78	7%	0	0%
ED	Equipamiento deportivo	2.64	4%	2.64	4%	0	0%
	Área verde	0.39	1%	0.39	1%	0	0%
	Comercio			0.14	0%	0	
ES	Equipamiento servicios			6.27	9%	0	
	Oficinas			2.29	3%	0	
		69.54	100%	69.54	100%	8.70	13%

De acuerdo al Plano de Zonificación y Normas de Ordenación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro de Tlalpan, el uso de suelo predominante en la zona de estudio

[5] *https://www.jap.org.mx/portal/index.php?option=com_content&view=featured&Itemid=103&limitstart=235&lang=es*
[6] *Informe de labores Junta de Asistencia Privada JAP Ciudad de México 2007*

que se determinó es el Habitacional Unifamiliar, con un 80% de la superficie de estudio, le sigue el uso de suelo habitacional uni o plurifamiliar con oficinas y comercio con un 9% de la superficie estudiada, después se encuentra el uso habitacional uni o plurifamiliar con comercio, con un 7% de la superficie estudiada, le sigue el uso de equipamiento deportivo correspondiente al Deportivo Vivanco, por último con un 1% de la superficie de estudio está el Área Verde, correspondiente a un remanente de la curva de la Avenida Insurgentes Sur, en donde actualmente hay un área jardinada y oficinas públicas.

La estrategia entonces implícita en la Norma de zonificación fue la protección de la vivienda existente y la reducción al cambio de uso de suelo, por lo tanto, la permanencia de habitantes en la Zona Centro.

De acuerdo al levantamiento de los usos de suelo actuales, se detectó que la zona de estudio había permanecido la vivienda como uso predominante, sin embargo, hubo una disminución de la superficie destinada a este uso, pasando en 1993 de 80% de la superficie de estudio a 67% de la superficie de estudio, reduciendo la superficie un 16%, esta superficie cambió de uso de suelo en los últimos 26 años, cambió a usos distintos al habitacional; comercio, equipamiento y servicios.

No obstante, de que no se cuenta con información puntual sobre el proceso de cambio en el uso de suelo, si se puede inferir que la vivienda unifamiliar en la Zona Centro de Tlalpan esta paulatinamente cambiando a usos distintos más rentables, y se puede inferir ya que este fenómeno no es exclusivo del área de estudio, sucede en todos los centros urbanos de todas las ciudades del país.

La planeación, en este caso del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro de Tlalpan es un ejemplo de ineficiencia en la planeación y planificación, ya que el origen del Programa Parcial no fue la regulación del desarrollo urbano, sino el "congelamiento" de un resultado de la dinámica socioeconómica, es decir que en este caso también sucede lo que en todos los ejercicios por lograr regular el desarrollo urbano de ámbitos urbanos, no es posible este objetivo sin antes definir, analizar y tener elementos que podrían regular o inducir a un mejor estado los elementos sociales, económicos y culturales que determinan el desarrollo urbano de ámbitos urbanos complejos.

El Programa Parcial debió de tomar en cuenta la demanda por equipamiento y servicios de la comunidad residente en 1993, así como su proyección de crecimiento, y aún de aquella flotante, por lo tanto el Programa Parcial carece de elementos definitorios de un adecuado, equitativo y efectivo Programa de Desarrollo Urbano, amén de la falta de flexibilidad en el tiempo para poder adecuarse a la dinámica socio económica para no perder vigencia técnica, así como tampoco permanecer en un estatus jurídico de letra muerta.

En términos del caso que nos ocupa, el Programa Parcial al no contar con una visión de largo plazo, no puede prever y tener acciones congruentes con el crecimiento poblacional y sus requerimientos, así como tampoco ofrecer condiciones propicias para una mayor inversión, ya que no tiene opciones o salidas normativas que permitan adaptarse y regular o inducir al mercado inmobiliario.

En conclusión y en cuanto hace al caso motivo de la presente, se tiene que el Programa no permite el ofertar equipamiento de servicios necesario para la atención de la demanda presente y futura, restringe la posibilidad adaptación a los requerimientos en la materia, por lo que se vuelve estratégico que instrumentos como los establecidos en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano sean utilizados como medio de subsanar las imposibilidades que por sus características legales, de aprobación y aplicación los Programas de Desarrollo Urbano tienen.

VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

La presente Iniciativa de Decreto por el cual se modificaría el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan, cumple los Principios Universales establecidos en Quito, durante la Cumbre de Hábitat III; así como lo establecido en los artículos 25, 26 letra A, y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en lo relativo a la Planeación democrática, así como a la facultad del Estado para establecer las modalidades al uso de suelo para el crecimiento de las ciudades; preceptos constitucionales que a continuación se trascriben:

> *"Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la*

riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo. (...) El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución. (...) El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan. Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado, así como el régimen de remuneraciones de su personal, para garantizar su eficacia, eficiencia, honestidad, productividad, transparencia y rendición de cuentas, con base en las mejores prácticas, y determinará las demás actividades que podrán realizar. (...)

"Artículo 26. A. 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 la 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. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

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. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley."

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. (...)

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. (...)

Claro ejemplo de ello, es que a través de esta iniciativa de ley se pretende que el Gobierno de la Ciudad de México reconozca el derecho al uso y disfrute de la propiedad en las modalidades que el Estado establece, y que puede ser modificado en términos de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, así como el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México.

Con respecto a la Convencionalidad esta condición se encuentra consagrada en el artículo 1 de nuestra Carta Magna, que señala lo siguiente:

"Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. (...)

Mientras que, la Constitución Política de la Ciudad de México en sus artículos 9 letra A numeral 1; 10 letra D numeral 2, 12 numerales 1 y 2, 17 y 16 letra C. de la Regulación del Suelo, que en diversos numerales establece textualmente:

Artículo 16

Ordenamiento Territorial

C. Regulación del Uso del Suelo.

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.

7. La regulación del uso del suelo considerará: a. La dotación de reservas territoriales en áreas urbanas consolidadas para destinarlas a la producción social del hábitat y la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios, espacio público, revitalización urbana, movilidad y transformación económica;

c. La situación de los posesionarios de buena fe y el impulso de su regularización para promover su acceso a créditos para el acceso a subsidios o créditos para la producción social de la vivienda, sin demérito de que accedan a otros programas que puedan beneficiarlos;

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.*

8. Para los fines de regulación del suelo se establecerán los mecanismos, incentivos y sanciones que garanticen su preservación y mantenimiento."

Con respecto a la convencionalidad, vale la pena destacar que de acuerdo con lo pronunciado en la Cumbre Habitad III, de Quito, Ecuador, realizada en el año 2016, la Organización de las Naciones Unidas la estableció como la Nueva Agenda Urbana, misma que promueve ciudades INCLUYENTES, COMPACTAS Y CONECTADAS mediante la planeación y diseño urbano, gobernanza, legislación urbana y economía urbana que tiene como fin último, asumir los Tres Pilares del desarrollo sostenible como forma de diseño y creación de ciudades.

En ese sentido, es de destacarse que dentro de las características que debe tener una CIUDAD COMPACTA a que se refiere ONU- HABITAT, es aquella que presenta una estructura y trama

urbana de cierta compacidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios, propicia el encuentro de actividades y permite el desarrollo de la vida en comunidad.7

En este sentido, es importante hacer del conocimiento de la Cámara de Diputados que integra la I Legislatura, de ese H. Congreso de la Ciudad de México, que el inmueble motivo de la presente iniciativa, bajo el principio de buena fe, y en los términos de lo que establece el artículo 16 de la Constitución Política de la Ciudad de México, así como el 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que pretende es que se modifique la Norma de Zonificación de uso de suelo establecida para el predio ubicado en la calle de Calvario número 106, Colonia Tlalpan Centro, de la Alcaldía de Tlalpan, de esta Ciudad de México, con el fin de adecuar la actividad pretendida al marco normativo vigente, así como; adaptar el Programa Parcial en lo que corresponde al predio citado, a la dinámica urbana socio económica presente en l Zona Centro de Tlalpan.

Por otra parte, es importante destacar, que el Congreso de la Unión aprobó la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que en materia de modificaciones en el uso de suelo establece lo siguiente:

> *"Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:*
>
> *Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;"*
>
> *"Artículo 28. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.*
>
> *Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos en este artículo tienen la obligación de facilitar su consulta pública de*

forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia."

"Artículo 43. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas y los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, harán cumplir los planes o programas de Desarrollo Urbano y la observancia de esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano."

"Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables."

Cabe destacar, que esta ley se encuentra sintonía y congruencia con la Nueva Agenda Urbana y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible aprobados en la cumbre Hábitat ya citada, que son:

1. Fin de la pobreza

2. Hambre cero

3. Salud y bienestar

4. Educación de calidad

5. Igualdad de género

6. Agua limpia y saneamiento

7. Energía asequible y no contaminante

8. Trabajo decente y crecimiento económico

9. Industria innovación e infraestructura

10. Reducción de las desigualdades

11. Ciudades y comunidades sostenibles

12. Producción y consumo responsables

13. Acción por el clima

14. Vida submarina

15. Vida de ecosistemas terrestres

16. Paz, justicia e instituciones sólidas

17. Alianza para lograr los objetivos Instrumentos normativos internacionales y nacionales

La presente iniciativa además cumple con estos tres objetivos destacadas en negritas, por lo que de aprobarse esta modificación aportaría en la práctica del uso de suelo, beneficios en la calidad de vida del ámbito urbano en donde se pretende insertar, como el diversificar las actividades, ofertar servicios de asistencia social a una demanda existente, el incremento en la sensación de seguridad, propiciaría un mayor grado de consolidación en la Zona Centro de Tlalpan.

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

La Iniciativa de Decreto por el que se Modifica la Norma de Zonificación de Uso de Suelo para el inmueble citado es congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigentes y demás normas aplicables, en virtud de que en los artículos 3, 28, 43 y 48 la Ley General de Asentamientos Humanos, ya citados anteriormente, se establece la permisibilidad del cambio de uso de suelo asignado en la zonificación secundaria para la Zona Centro de Tlalpan, del Programa Parcial de Desarrollo urbano aprobado por el poder legislativo de la ciudad de México y sustentados en la ley de Desarrollo urbano de la misma ciudad, máxime cuando este cambio es acorde con las características operacionales en la Zona Centro de Tlalpan , asimismo, el uso de suelo que se está solicitando es compatible con los usos de suelo vigentes en el Programa Parcial, así como con las actividades económicas y sociales del área de influencia.

La iniciativa de Decreto por el cual se modificaría la Norma de Zonificación incorporaría con este acto, criterios del artículo 2 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en lo relativo a la consecución de ámbitos urbanos compactos, ya que permitiría una mayor mezcla de usos en la Zona Centro de Tlalpan, zonas de uso mixto, más sustentables, en lugar de unifuncionales, y por otro lado permitiría inducir ámbitos urbanos de proximidad, es decir que no requerirá de una demanda de estacionamiento mayor, promoviendo en su lugar medios alternos, adicionalmente esta iniciativa de decreto, permitiría de modificarse la norma de zonificación, el reciclamiento de espacios arquitectónicos y urbanos existentes, la conservación por lo tanto de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano e induciría la desaceleración del decremento de población residente.

El proyecto pretendido respeta la construcción ya existente, solo requiere modificar la Norma de Zonificación de uso de suelo para albergar un asilo de ancianos, respeta también el área libre de construcción existe en el predio, permitiendo con ello primero la conservación del patrimonio cultural urbano, segundo el reciclamiento de inmuebles existentes, la diversificación de usos de suelo (distintos al habitacional), conservación de las características de ocupación de suelo originales.

La Nueva Agenda Urbana y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establecen a la resiliencia como otro de los criterios fundamentales, como la capacidad de los ámbitos urbanos para prepararse, resistir y recuperarse frente a una crisis de tipo natural, como desastres naturales, incendios, terremotos e inundaciones, o de procesos sociales y/o económicos que presentan una problemática social derivada del desabasto de agua potable o la necesidad de transporte público. Es decir, se define como la capacidad de aprender de estas experiencias críticas y prevenir que se repitan, como una manera de promover el bienestar de los habitantes.

El proyecto pretendido apoyaría la resiliencia de la Zona Centro de Tlalpan, solo requiere modificar la Norma de Zonificación de uso de suelo del predio citado, en vista de la crisis de despoblamiento del Centro, la carencia de actividades prolongadas en este, la sensación de inseguridad entre otros.

Los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la Zona Centro de Tlalpan establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan no tiene objetivos de planeación específicos para esta zona, se limita a enunciar la justificación de la regulación del desarrollo urbano

> *"Que el ordenamiento del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, constituye un imperativo a resolver para la sociedad actual y para las generaciones futuras, mismas que el Gobierno de la ciudad ha enfrentado a través de una estrategia sustentada en el Sistema Nacional de Planeación".*

Señala que el Programa General del Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal,

> ..."*tiene entre otros objetivos establecer los usos, reservas y destinos del suelo en zonas de alteración ecológica, señalar los límites de crecimiento de las áreas de habitación que se encuentran dentro de su perímetro para lograr un equilibrio ecológico y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, así como inducir su crecimiento poblacional, para regular las actuales tendencias de crecimiento".*

Señala también que;

> ..."*se hace necesaria la implementación de Normas que regulen aquellas zonas que cuenten con todos los servicios como es el caso de la ZEDEC Zona Centro de Tlalpan y que cuentan con una Declaratoria publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 5 de diciembre de 1986, que incluye el trímetro A de la zona declarada de Monumentos Históricos, donde la regeneración, renovación y mejoramiento es de mayor importancia en la planeación urbana de la Ciudad de México".*

La presente Iniciativa de Decreto que Modifica el Programa Parcial en cuanto hace a la Norma de Zonificación de Uso de Suelo para el predio motivo de la presente, pretende contribuir y sumar a la regeneración de la Zona Centro de Tlalpan , asimismo para su renovación y mejoramiento con la puesta en marcha del equipamiento de servicio, para la asistencia social, asilo de ancianos en el predio citado, el cual se encuentra dentro del perímetro de la Zona Centro, recicla un edificio antiguo, preserva la imagen urbana por ende y regenera parte de las

estructuras arquitectónicas existentes. Por lo que en este sentido cumple con lo planteado y propuesto en el Programa General del Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

> *"Que la ejecución del presente Acuerdo obedece a las acciones urbanas relativas al ordenamiento y regulación del Desarrollo Urbano de las zonas que sufren la evolución del fenómeno de crecimiento y que se han deteriorado con el tiempo, la conservación de los sectores de dichas zonas que así lo requieran y la determinación de las bases que sean necesarias para éstas, por sus características especiales, para un desarrollo urbano controlado".*

El predio citado se ubica en la Zona Centro de Tlalpan, que cuenta con características especiales patrimoniales y de actividades de servicios especializados, por lo que permitiría sumar también a este objetivo del Programa General, en vista de que conserva parte del patrimonio edificado de la Zona.

> *"Que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, versión 1987, determina la mejor combinación de usos para el aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios, y que, para el mejor logro de estos propósitos de planeación y zonificación urbana, se hace necesario el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), entre las que se puede incluir a la "Zona Centro del Tlalpan".*
>
> *"Que, de acuerdo a los estudios técnicos realizados por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la citada zona presenta características especiales para el desarrollo de usos y destinos encaminados a la conservación y preservación en la Zona Histórica y Patrimonial del Centro de Tlalpan y de las áreas arboladas, así como para la construcción de vivienda limitada y la generación de servicios básicos para la zona materia del presente Acuerdo."*

El predio citado se ubica en la Zona Centro de Tlalpan, que cuenta con características especiales patrimoniales y de actividades de servicios especializados, por lo que permitiría sumar también a este objetivo del Programa General, en vista de que conserva parte del patrimonio edificado de la Zona y más allá conservaría las actividades prolongadas a lo largo del día.

> *..."Que las razones de beneficio social que motivan este Acuerdo son principalmente establecer el mejoramiento y el marco normativo de la Zona, mediante la realización de acciones concertadas entre los diferentes grupos existentes en la "Zona Centro de Tlalpan", mejorando con ello las condiciones de vida de la población de esa Zona y de las circunvecinas, distribuir equitativamente los beneficios y las cargas del proceso de Desarrollo Urbano, evitar que se edifiquen o amplíen construcciones sin garantía de seguridad para sus usuarios y el cumplimiento de Normas Específicas que aseguren una adecuada mezcla de usos del suelo. Las Normas Técnicas que se establezcan deberán regir en lo sucesivo a*

las edificaciones, su utilización y el aprovechamiento del Uso del Suelo en general;"...

La Iniciativa de Decreto que Modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan, induciría parte del mejoramiento en la calidad de vida de sus habitantes, por las razones ya expuestas anteriormente, asimismo el proyecto involucrado no construye nuevas áreas ni amplía las existentes, solo las remodela para albergar el asilo de ancianos. Adicionalmente la eventual actividad el proyecto permitiría incidir en una mejor mezcla y diversidad de usos de suelo, por el contrario de la Norma de Zonificación actual que privilegia el uso unifuncional de la habitación en amplias áreas de la Zona.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, se limita a ratificar en todos y cada uno de sus puntos el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan, por lo que el presente razonamiento es válido por lo que hace a la permanencia de los objetivos y políticas vigentes del Programa Parcial y la congruencia del proyecto pretendido amen de la Iniciativa de Decreto.

Razonamientos de la congruencia con el contexto normativo

Normas de ordenación que aplican en Áreas de Actuación

Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), la cual se encuentra plasmada en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 2003. Ellas serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia principal de los programas delegacionales y parciales bajo una perspectiva reguladora de fomento, control y coordinación. Las normas que aplicarán en las zonas de actuación para la Delegación Cuauhtémoc son las siguientes:

1. En Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento
2. En Áreas con Potencial de Desarrollo
3. En Áreas de Integración Metropolitana
4. **Áreas de Conservación Patrimonial**

Para el caso del predio motivo de la presente, Calvario No. 106, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente se encuentra en un área de Actuación de

Conservación Patrimonial (Zona de Monumentos Históricos de la Delegación, hoy Alcaldía, Tlalpan) así como también aparece como inmueble catalogado por el INAH, en el Listado de Inmuebles con Valor Urbanístico y Arquitectónico, que es parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, por lo que está sujeto a la aprobación del INAH y de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.

Se cuenta con los vistos buenos del INAH, oficio 401.3S.1-2018/0790 del 27 de febrero de 2018, el INBAL solicitud 0199 del 6 de febrero de 2018 en donde se menciona que el inmueble no está en la relación del instituto, y a DPCU de la SEDUVI oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3619/2018 del 10 de septiembre de 2018.

Normas de Ordenación

1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Tlalpan, al predio de Calvario Número 106, le corresponde el uso de suelo HU/9m/60/ Habitacional Unifamiliar 9 metros de altura máxima, sesenta por ciento de área libre de construcción como mínimo.

La superficie del predio es de: **12,567.42** m^2:

Superficie de área libre = (superficie del predio) (% área libre)

12,567.42 m^2 (.60) = 7,540.452 m^2

Superficie de área libre = 7,540.452 m^2

Superficie de desplante = superficie del predio – superficie de área libre

12,567.42 m^2 - 7,540.452 m^2 = 5,026.968 m^2

Superficie de desplante = 5,026.968 m^2

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

COS= Superficie de desplante / superficie del predio

COS= 5,026.968 m^2 / 12,567.42 m^2

COS = 0.4

CUS = Coeficiente de utilización del Suelo

CUS = Superficie de desplante (número de niveles permitidos) / superficie del predio

CUS = 5,026.968 m^2 (9m=3 niveles) / 12,567.42 m^2

CUS = 15,080.904 m^2 / 12,567.42 m^2

CUS = 1.2

Superficie máxima de construcción

SMC = CUS (superficie del predio)

SMC = 1.2 (12,567.42 m^2) =

SMC = 15,080.904 m^2

El proyecto pretendido no utilizará el máximo potencial constructivo permitido por la Norma de Zonificación Actual ya que no ampliará la construcción existente, así como tampoco construirá nueva superficie, por el contrario conservará el edificio existente, así como el área ajardinada, el área libre de construcción, la altura del edificio, todos estos parámetros ya existentes no serán modificados, únicamente se adecuarán y remodelarán de forma interna para adaptarlos al uso de equipamiento de servicios para la asistencia social, asilo de ancianos.

De conformidad con esto, los parámetros de construcción serán los que ha tenido el inmueble hace ya muchos años y en virtud de ser un inmueble catalogado por el INAH, quedarán como sigue:

Área de predio = 12,567.42 m^2

Superficie de desplante existente = **2,237.23 m^2**

Superficie libre de construcción existente = **10,327.77 m^2**

COS = 0.178

Superficie de construcción total existente = **6,183.24 m^2**

CUS = 0.49

De acuerdo a lo anterior, los lineamientos de construcción y área libre del predio quedan por debajo de lo permitido por la Norma de Zonificación actual, por ende, se tiene una menor ocupación del suelo y una menor construcción, sin rebasar lo permitido, aportando una mayor área libre, alrededor del 82% de la superficie total de terreno se encuentra libre de construcción y por el contrario sin utilizar el remanente de construcción normativo permitido, solo el 41% del total normativo se tiene actualmente.

2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano

a). En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banqueta:

b). En pendiente ascendente, en relación con la ubicación de la banqueta

No aplica ya que el terreno no presenta una pendiente mayor al 30%.

3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)

Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso.

Aunque el predio de Calvario 106 es resultado de la fusión de 4 predios, no aplicará esta Norma de Ordenación en vista de que se requiere de la modificación de la Norma de Zonificación de uso de suelo ya que los predios fusionados a pesar de que incluyen la zonificación habitacional no pueden optar por otra distinta.

4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

De acuerdo con las características físicas y construidas del proyecto se tendrá una sustancial superficie de área libre de construcción para este fin.

Adicionalmente y para cumplir eficientemente esta indicativa, se implementará el Sistema Alternativo de captación y aprovechamiento de agua pluvial de techumbres y azoteas, así como as cubiertas por pavimento en área de estacionamiento, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Se plantea que el edificio recupere a través de la planta de azotea y patios las aguas pluviales, para ser almacenadas en una cisterna, por lo que, en la zona de estacionamiento, se construirá una cisterna para almacenamiento de agua pluvial, con la opción de ser llenada con agua tratada. Se bombeará agua desde la cisterna hacia los depósitos ubicados en la azotea para posteriormente alimentar únicamente los inodoros.

5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)

No aplica ya que al predio no le corresponde esta zonificación

6. Área construible en zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV)

No aplica ya que al predio no le corresponde esta zonificación

7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación

Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta.

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

b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

Los entrepisos del nivel 1° al 4to es de 2.90 metros y el 5to es de 3.08 metros, por lo tanto, respetan la altura máxima para uso habitacional, como se puede observar en el siguiente corte.

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta.

Por razones de procedimiento constructivo se optó por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueta, por lo que la planta baja se desplanta a una altura de 1.80 m cumpliendo con la altura máxima permitida sobre nivel medio de banqueta.

d) 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 exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sean similares y hasta dos niveles menos.

e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente

Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina. Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.

Con dos frentes en esquina. La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Con tres frentes.

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

Con cuatro frentes. La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

De acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o permiso de Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes o Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.

Es el caso que el predio en donde se pretende acondicionar el proyecto, está construido, el inmueble está catalogado por el INAH, no se modificará en cuanto a su altura o en cuanto a la superficie construida existente, tiene tres frentes, uno a la Calle de Calvario que no hace esquina con otra calle y los otros dos a las calles de Chilpa y de Isla de Sacrificios, los cuales si hacen esquina.

Debido a la presencia de construcción anterior y de su carácter patrimonial, la Norma 7 no podría aplica dado que no se trata de obra nueva, solo es remodelación interior y acondicionamiento.

8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido. Los pretiles en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

El inmueble ya cuenta con instalaciones existentes de aire acondicionado y agua potable, lo que se realizará en su momento es instalar equipos y maquinaria necesaria para la actividad de Asilo de Ancianos, dos techumbres de rebase de montacargas, no se tendrán áreas cubiertas o habitables en esta planta. Existe también un pretil perimetral de aproximadamente 1 m de altura que no rebasa la altura de 1.5 m, establecida

9. Subdivisión de Predios

No aplica ya que no se opta por una subdivisión de predios.

10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales

No aplica ya que el predio no se ubica en: Corredores urbanos (Vialidades) o Subcentros Urbanos (Zonas) o Centros de Barrio (Zonas)

11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales

No aplica ya que el proyecto pretendido no opta por realizar vivienda, por lo que no requiere realizar el cálculo de número de viviendas permitidas mediante la aplicación de literales.

12. Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano

No aplica ya que no se solicita dicho instrumento de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano

13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)

No aplica ya que el proyecto no contempla el uso de suelo habitacional, así como tampoco locales comerciales.

14. Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales

No aplica ya que el proyecto no contempla el uso de suelo habitacional, así como tampoco locales comerciales.

15. Zonas federales y derechos de vía

Las zonas federales y derechos de vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción.

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 608/2018 del 14 de junio de 2018, al predio no le aplica algún derecho de vía.

16. Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA)

No aplica ya que al predio no integra las zonificaciones AV y/o EA

17. Vía pública y estacionamientos subterráneos

El proyecto no contempla nuevas vías públicas o estacionamiento subterráneo.

18. Ampliación de construcciones existentes

No aplica ya que el proyecto pretendido no contempla ampliaciones del área construida ya existente.

19. Estudio de impacto urbano

El inmueble existente cuenta con 6,183.24 m^2 construidos, por lo que requeriría si fuera obra nueva de la presentación del Estudio de Impacto Urbano, sin embargo, dadas las características de cero construcción nueva o ampliaciones a la existente, y a la antigüedad de su construcción, no se requeriría, en virtud de que el inmueble fue construido previo a la obligatoriedad de este instrumento, es decir anterior al año de 1996 año en el que se promulgo la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, causando obligatoriedad a construcciones nuevas de más de 5 mil metros cuadrados de uso distinto al habitacional o ampliaciones de ese uso de suelo sumadas a lo existente que rebasen esta cantidad de construcción, no obstante, se solicitará el dictamen al Informe Preliminar de Impacto Urbano, ante la SEDUVI, quién determinará con base en estas características si se requiere de la presentación del Estudio de Impacto Urbano.

20. Suelo de Conservación

No aplica al proyecto, en virtud de que el mismo no se encuentra en este tipo de suelo, así como tampoco colinda con alguno.

21. Barranca

No aplica al proyecto, en virtud de que el mismo no se encuentra en este tipo de conformación, así como tampoco colinda con alguna.

22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones; (E) Equipamiento; (CB) Centro de Barrio e (I) Industria

No aplica al proyecto en virtud de que la Norma de Zonificación ya establece la altura máxima y porcentaje de área libre, no obstante, por tratarse de una construcción existente, la Iniciativa de Decreto modificatorio de la Norma de Zonificación, determinará la altura y el área libre de construcción.

23. De las Tablas de Usos permitidos

24. Usos no especificados

25. De los Programas Parciales

Normas derogadas, conforme al Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas de Ordenación Generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril del 2005.

26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en Suelo Urbano

No aplica dicha norma, ya que no se pretende la construcción de vivienda de interés social y/o popular.

27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

No obstante que el proyecto incluye un área libre de construcción más grande que lo que establece la Norma de Zonificación, contará con una red de Sistema Alternativo de Aguas Pluviales, en el que se plantea que el edificio recupere las aguas pluviales de techumbres y azotea, para ser almacenadas en una cisterna, para posteriormente alimentar únicamente los inodoros. Mientras que el agua residual de baños y servicios se desalojará por medio de bajadas existentes que se conectan a un ramal horizontal para descarga en el colector principal, sin embargo, estas serán adecuadas para soportar el uso de suelo pretendido.

28. Zonas y usos de riesgo

No aplica ya que el uso pretendido no se encuentra clasificado como riesgoso, ni se ubica sobre ductos de combustible o similares.

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ZONA CENTRO DE TLALPAN, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA TLALPAN, publicado el 11 de abril de 1993 en el Diario Oficial de la Federación y ratificado con la Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, el 13 de agosto de 2010, exclusivamente para el inmueble ubicado en Calle Calvario número 106, de la Colonia Tlalpan Centro, de la Alcaldía de Tlalpan, Ciudad de México

(Al margen superior un escudo que dice: Ciudad de México. – Ciudad Innovadora y de Derechos, Nuestra Casa)

CLAUDIA SHEINBAUM PARDO, Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

(Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional que dice: **ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. – CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. - I LEGISLATURA)**

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

I LEGISLATURA

D E C R E T A

DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO **URBANO PARA LA ZONA CENTRO DE TLALPAN, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA TLALPAN.**

PRIMERO. - Se aprueba el Decreto que modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan de la Alcaldía de Tlalpan, exclusivamente para el inmueble ubicado en Calle Calvario número 106, de la Colonia Tlalpan Centro de la Alcaldía de Tlalpan de esta Ciudad de México.

SEGUNDO: Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo Habitacional unifamiliar, una vivienda por cada 500m2 de superficie de terreno, 9 metros de altura y 60% de área libre de construcción establecida para el predio ubicado en la calle Calvario número 106, Colonia Tlalpan Centro, código postal 14000, Alcaldía de Tlalpan de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

ES/15m/80, Equipamiento de Servicios para la Asistencia Social, altura máxima 15 metros, 80% mínimo de área libre de construcción, exclusivamente para el predio citado.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEGUNDO. Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. El Congreso de la Ciudad de México, notificará el presente Decreto al propietario, o en su caso, al promovente de la Modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona Centro de Tlalpan de la Alcaldía de Tlalpan vigente, a través de la Gaceta Parlamentaria del Congreso de la Ciudad de México.

CUARTO. Si transcurridos los noventa (90) días naturales, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el interesado no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, el presente Decreto, quedará sin efectos.

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

Ciudad de México a 31 del mes de enero de 2020

Lic. **Marco Antonio Arriola Pérez**
Apoderado Legal de "Sanborns Hermanos, S.A."

Arq. **Marcela García Bustamante**
Perita en Desarrollo Urbano, registro PDU-0410