S-34 / SEDUVI / 514 / 2020

Ciudad de México, a 04 de mayo de 2020

Asunto: Se remite Opinión Técnica.

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA COMISIÓN PERMANENTE DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO I LEGISLATURA
P R E S E N T E

Me refiero a su oficio número **MDPPOSA/CSP/0074/2020** de fecha 19 de febrero de 2020, por medio del cual remite copia del oficio número **CCDMX/CDIUyV/070/2020** de fecha 17 de febrero de 2020, suscrito por el Dip. Fernando José Aboitiz Saro, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, quien solicita se emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana, denominada: *"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 DEL 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 TLALPAN DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO.".*

Al respecto, la petición presentada por el Ciudadano **Marco Antonio Arriola Pérez**, en su carácter de Apoderado Legal de Sanborns Hermanos, S.A., propietaria del predio ubicado en la calle **Calvario** No. **106,** Colonia **Tlalpan Centro,** Alcaldía **Tlalpan**, C.P. 14000, plantea la modificación del uso del suelo para que se reforme el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado el 11 de mayo de 1993 en el Diario Oficial de la Federación y ratificado en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal el 13 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), para proponer modificar la zonificación actual, **Habitacional Unifamiliar**, una vivienda por cada 500 m² de la superficie del terreno, 9 mts. de altura y 60% de área libre de construcción, por la zonificación **ES/15m/80** (Equipamiento de Servicios para la Asistencia Social, altura máxima de 15 mts., 80% de mínimo de área libre de construcción) para permitir el uso de suelo de **"Centro de Atención Integral del Adulto Mayor"**.

En este contexto, y al amparo de los Artículo 35 al 42 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; derivado de la reforma que fue publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 05 de mayo de 2017, que prevé un procedimiento que en conjunto con lo establecido en el Artículo 122 Constitucional,

Calle Amores 322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139

hacen posible que las autoridades administrativas **atiendan** las solicitudes de modificación presentadas por particulares, y **evalúen** si tales solicitudes formuladas en términos de un Decreto que reforma al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, sea presentado ante el Honorable Congreso de la Ciudad de México, para su eventual aprobación.

En razón de lo anterior, y atendiendo la petición, me permito comunicarle que el personal técnico adscrito a la Coordinación General de Desarrollo Urbano procedió a revisar y analizar las documentales anexas así como la congruencia de su integración en el entorno inmediato y la justificación de su inserción en las directrices generales de planeación y desarrollo urbano, dentro del marco normativo vigente.

NORMATIVIDAD

a) Generalidades

De acuerdo al "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal", la Alcaldía Tlalpan se localiza al suroeste de la Ciudad de México, cuenta con una superficie de 30,449 hectáreas que representan el 20.52% respecto al total de la Ciudad (148,353 hectáreas); donde el 16.5% de su territorio se encuentra en Suelo Urbano y el 83.5% restante constituye el Suelo de Conservación. Hasta la década de los años 60 se consideraba una demarcación semi-rural, pero en la década de los 70, con la construcción del Periférico, se aceleró su crecimiento poblacional, para alcanzar en el año 2000 una población de 581,781 habitantes; en donde el 99.03% se localizaba en zonas urbanas. Durante este año se registró que el 68.37% de la población se localizaba en el rango de edad 15 a 64 años, el 27.17% correspondía a habitantes menores a 14 años y el 4.46% a población mayor de 65 años.

Si bien la alcaldía alberga importantes equipamientos de carácter regional, en cuanto al Subsistema de Asistencia Social el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan vigente, registro los siguientes equipamientos públicos: 21 Centros Comunitarios, 3 Guarderías del IMSS, 1 Guardería del ISSSTE, 1 Velatorio del ISSSTE, 1 Centro de Integración Juvenil y 1 Centro de Readaptación Social.

En términos generales existen equipamientos privados que en algunos casos solventan las insuficiencias de servicios de equipamiento público, como en este caso, sería el de los asilos de ancianos.

Entre los Objetivos Generales del citado Programa Delegacional, en relación al caso en estudio se destacan los siguientes:

- Fomentar el uso óptimo del suelo.
- Dar los lineamientos para atender los rezagos existentes en materia de infraestructura, servicios públicos y equipamiento.
- Conservar y consolidar el patrimonio cultural urbano de la Delegación, incluyendo aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación.

Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 5130 2160 ext. 2139

- Vincular la preservación del patrimonio cultural urbano con el desarrollo urbano equitativo y sustentable de la Delegación.

b) Particularidades

La Alcaldía Tlalpan hoy en día cuenta dentro de su territorio 5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano: Centro de Tlalpan, Héroes de 1910, Parques del Pedregal, San Andrés Totoltepec y Tlalpueste, mismos que fueron ratificados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 11 de mayo de 1993, aplica en una superficie de aproximadamente 209.21 hectáreas (4% del Suelo Urbano del territorio en la Alcaldía), con una vigencia de quince años a partir de su inscripción en el entonces Registro del Programa Director (ahora Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano), que tuvo verificativo el 30 de junio de 1993, mismo que a la fecha ha cumplido su plazo de vigencia.

Ahora bien, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de Folio 19718-151BEES19 de fecha 17 de mayo de 2019, el predio en comento se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan, y se le asigna una zonificación **HU/2/60/7.5** (Habitacional Unifamiliar, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre y 7.5 mts. de altura), se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. Considerado de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial y de Zona de Monumentos Históricos de la Delegación (ahora Alcaldía) Tlalpan, perímetro "A".

Por otra parte, de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de Folio 608 de fecha 14 de junio de 2018, le asigna el número oficial 106 de la calle Calvario, Colonia Tlalpan Centro, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 053-170-20. Además indica que se encuentra en Zona Histórica y en Zona Patrimonial, sin afectaciones y sin restricciones.

PROYECTO

El proyecto consistirá en aprovechar el inmueble existente y darle otro uso. Se localiza en la calle **Calvario** No. **106,** Colonia **Tlalpan Centro,** Alcaldía **Tlalpan**, C.P. 14000, el cual cuenta con una superficie de terreno de 12,567.42 m^2, donde se ubica un edificio con un desplante de 2,237.23 m^2 que representa el 18% de la superficie del terreno, proporcionando una superficie libre de construcción de 10,330.19 m^2 que representa el 82% de la superficie de terreno.

Dicho inmueble se compone de 2 niveles sobre nivel de banqueta y azotea (4,272.47 m^2) y un nivel bajo nivel de banqueta (1,910.77 m^2) con una superficie total de construcción 6,183.24 m^2, el cual se pretende adecuar

Calle Amores 1922, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139

para un Centro de Atención Integral para el Adulto Mayor, que albergará 69 habitaciones de distintas dimensiones, capilla, salón de juegos y área de lectura, salón de actividades, jardín interior, enfermería, zona de administración, elevador y servicios, y 135 cajones de estacionamiento al interior del predio conforme a su planta arquitectónica de conjunto.

SITUACIÓN PATRIMONIAL

Considerando el valor patrimonial del inmueble y del área donde este se encuentra, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, con fundamento en el Artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, solicitó opinión a las instancias federal y local correspondientes.

Mediante el oficio número SEDUVI/CGDU/DIDU/458/2020 de fecha 19 de marzo de 2020, se solicitó opinión a la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); quien por oficio número 401.3S.1-2020/1140 de fecha 14 de abril de 2020, informó lo siguiente:

> *"…el inmueble localizado en Calle Calvario No. 106, Colonia Tlalpan Centro, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, está considerado como Monumento Histórico por determinación de ley, de acuerdo al Artículo 36 fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, se encuentra incluido en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del INAH con Número de ficha 1-09-01563, es colindante con un monumento histórico ubicado en la calle Abasolo No. 163 y se localiza dentro del perímetro de protección de la Zona de Monumentos Históricos de la Alcaldía Tlalpan.*
>
> *Derivado de la revisión de su solicitud, donde se refiere la intensión de realizar trabajos de adecuación y rehabilitación, para adaptar el inmueble en comento a un "Centro de Atención Integral para el Adulto Mayor Calvario 106", para lo cual, se requiere modificar la Norma de Zonificación de Uso Habitacional, a la Norma de Zonificación para Equipamiento de Servicios, de conformidad con los Artículos 1, 2 y 3 fracción VI, 5, 37, 37, 38, 41, 42, 43, 44 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, 14, 42 y 44 de su Reglamento, esta Coordinación Nacional en el ámbito de su competencia, manifiesta no tener inconveniente en que se lleve a cabo dicha modificación, sin que ello implique la alteración y/o modificación de las características patrimoniales y arquitectónicas del inmueble, ni del entorno histórico en que éste se encuentra.*
>
> *… cualquier obra que pretenda realizarse en el inmueble de referencia, deberá ser normada y asesorada por este Instituto, previa realización del Trámite INAH 002-02, 'Solicitud para Autorización de Obra en un inmueble considerado Monumento Histórico',…".*

Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139

Mediante el oficio número SEDUVI/CGDU/DIDU/459/2020 de fecha 19 de marzo de 2020, se solicitó opinión a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría; quien a través del similar número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/742/2020 de fecha 20 de abril de 2020, informó lo siguiente:

> *"...emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el cambio de uso del suelo actual HU/2/60/7.5 (Habitacional Unifamiliar, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre y 7.5 m de altura máxima) para permitirse el uso de Equipamiento para Asistencia Social en el predio ubicado en la calle de Calvario número oficial 106, colonia Tlalpan Centro, Alcaldía Tlalpan de esta Ciudad de México, conservando íntegramente el inmueble con valor histórico que se ubica al interior de dicho predio, con una superficie de construcción de 4,272.47 m2 sobre el nivel de banqueta y 1,910.77 m2 bajo el nivel de banqueta; para un total de 6,183.24 m2 para uso habitable, de acuerdo a lo manifestado en los planos y en la memoria descriptiva presentados.*
>
> *Es importante mencionar que previo a cualquier proyecto de intervención que se pretenda llevar a cabo en el inmueble referido, se deberá recabar la autorización respectiva del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como el dictamen u opinión técnica emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría, cumpliendo con los requisitos correspondientes que para el caso apliquen."*

CUMPLIMIENTO

El inmueble ubicado en la calle **Calvario** No. **106,** Colonia **Tlalpan Centro,** Alcaldía **Tlalpan**, C.P. 14000, se encuentra en una parte céntrica de la Colonia, en una zona que cuenta con todos los servicios de infraestructura; la vialidad que da acceso al predio cuenta con una sección de 18.00 metros, y se localiza en un parte de la calle con doble sentido de la circulación y un flujo vehicular moderado, con construcciones con altura de 1 a 3 niveles con usos predominantes habitacional unifamiliar y plurifamiliar, aunque con algunos inmuebles de comercio, servicios y equipamientos educativos.

En este sentido, la propuesta consistente en modificar la zonificación actual, **HU/2/60/7.5** (Habitacional Unifamiliar, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre y 7.5 mts. de altura) por la zonificación **ES/15m/80** (Equipamiento de Servicios para la Asistencia Social, altura máxima de 15 mts., 80% de mínimo de área libre de construcción) para permitir el uso de suelo de **"Centro de Atención Integral del Adulto Mayor"**, que es un uso de suelo que atenderá a un sector de la población que en las últimas décadas se ha incrementado, y que no cuenta con lugares que les permita donde alojarse, convivir y ser atendidos adecuadamente, permitiendo un nuevo aprovechamiento para un inmueble con valor patrimonial que permita su conservación, previa autorización de las instancias federal y local en el ámbito de sus atribuciones para su intervención y conservación, **se considera viable**.

Calle Amores 1322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **opinión en sentido favorable** para la Iniciativa Ciudadana, denominada: *"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 DEL 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 TLALPAN DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO."*

Lo anterior, se informa con fundamento en los Artículos 8° Constitucional; 30, 31, 32, 33, 37 y 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 153 fracciones XXII y XXXIV del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42 Bis, 42 Ter y 42 Cuater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRA. ILEANA AUGUSTA VILLALOBOS ESTRADA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

C.c.e.p. Dr. Eduardo Juárez Aguirre.- Coordinador General de Desarrollo Urbano.
Mtro. Emmanuel Alejandro León Martínez.- Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
D.A.H. Margarita Reyes Chávez.- Subdirectora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
C. Mario Alberto Rodríguez Jerónimo.- J.U.D. de Transferencia de Potencialidades.
Para descargo de la O.T. CGDU 831/2020; Oficio 74/2020,
IAVE/EJA/EALM/MRCH/MARJ

Calle Amores 322, Edificio 3, piso 2, Del Valle Centro,
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2139