

Ciudad de México, a 6 de julio de 2018

SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/061/2018

DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALZ. DE TLALPAN NÚMERO 2169, COLONIA CIUDAD JARDÍN, DELEGACIÓN COYOACÁN.

ANTECEDENTES

1. Con fecha 10 de noviembre de 2017 el ciudadano Jacinto Garcés García, en su carácter de Apoderado Legal de Revivigo, Sociedad Anónima de Capital Variable, presentó solicitud para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el formato TSEDUVI-CGDAU_CPA, a través del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual se registró con número de **Folio 72141-61GAJA17**.
2. Para acreditar la propiedad del predio antes indicado, el interesado presentó la Escritura Pública número 50,820 de fecha 28 de abril de 2015, expedida por el Licenciado José Daniel Labardini Schettino, Notario número 86 del Distrito Federal, en la que se hace constar la Compraventa Ad-Corpus con Reserva de Dominio a favor de Revivigo, Sociedad Anónima de Capital Variable; la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el Folio Real 641597 el 22 de junio de 2015 y la Escritura Pública número 53,619 de fecha 15 de agosto de 2016, expedida por el Licenciado José Daniel Labardini Schettino, Notario número 86 del Distrito Federal, en la que se hace constar la Declaración de Pago y Cancelación de Reserva de Dominio a favor de Revivigo, Sociedad Anónima de Capital Variable; la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el Folio Real 641597 el 26 de octubre de 2016.
3. Para acreditar la personalidad de su mandante y su personería, el interesado presentó la Escritura Pública número 50,591 de fecha 11 de marzo de 2015, expedida por Licenciado José Daniel Labardini Schettino, Notario número 86 del Distrito Federal, en donde se hace constar el Contrato de Sociedad por el que se constituye Revivigo, Sociedad Anónima de Capital Variable, así como el Poder General que otorga la misma a favor del C. Jacinto Garcés García; la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil 532952-1 el 26 de abril de 2015.
4. Además presentó Credencial para Votar vigente, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral con número OCR 1252083359087 a favor del C. Jacinto Garcés García.
5. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio número OB/760/2017 de fecha 23 de marzo de 2017 para el predio ubicado en la Calz. de Tlalpan número 2169, Colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán.
6. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 1118-151GAJA17 de fecha 12 de enero de 2017.
7. Memoria Descriptiva del proyecto de Polígono de Actuación, con resumen general de áreas, croquis y cortes esquemáticos.
8. Reporte Fotográfico consistente en 15 fotografías y 4 larguillos del predio y del área de estudio, en donde se aprecian las alturas de las construcciones colindantes y de las aceras contrarias, con un croquis que ubica cada una de las fotografías.
9. Estudio Técnico Urbano suscrito por la Perito en Desarrollo Urbano Licenciada en Sociología Edna Elena Vega Rangel, con número de registro PDU-0321.
10. La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, verificó que la solicitud reuniera los requisitos necesarios y que se cumpliera con el procedimiento administrativo establecido en los artículos 76 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 107 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004.



Con base en lo anterior y

CONSIDERANDO

I. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano es competente para dictaminar la solicitud para la Constitución del Polígono de Actuación, indicada en el antecedente 1, de conformidad con lo señalado por los artículos 1º, 12 fracciones I, IV, V y VI, 67 fracciones II, III y 87, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1º, 2º párrafo segundo, 3º fracciones I y VIII, 5º, 7º, 15 fracción II, 17, 24 fracciones I y XX, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1º, 2º fracción II, 3º fracciones VIII y XXII, 4º fracción III, 7º fracciones I, XIV, XIX y XXIX, 76 fracción I, 77, 78 y 87 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 2º fracciones I, II, V, VI, VIII, X, XII, XXII y XXIV, 3º, 5º, 6º fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, 7º fracciones I, II, III y IV, 30, 32, 34, 87 fracción I y 88, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1º, 2º, 50 fracciones VII y XVI, del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 106, 107, 113, 114 y 116 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004 y CUARTO transitorio del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018, que establece "Los trámites y procedimientos iniciados con anterioridad a la publicación del presente Reglamento, continuarán su trámite de conformidad con la normativa bajo la cual se iniciaron(...)."; y el Manual Administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

II. Que la Constitución del Polígono de Actuación solicitado, se constituye por un solo predio, que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, cuenta con la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad "MB", Muy Baja: una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno), así mismo, le aplica la zonificación HM 8/30/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "Z": el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de Tlalpan, tramo S - T de: Circuito Interior - Av. Río Churubusco a: Calzada Acoxpa**; por lo que el predio queda con las siguientes características:

Predio	Superficie	Zonificación	Área libre		Desplante		Sup. Máx. Const.	CUS	Niveles	Densidad
	m²		m²	%	m²	%	m²	V.A.T.		
Calz. De Tlalpan No. 2169	6,102.00	HM 8/30/Z	1,830.60	30.00	4,271.40	70.00	34,171.20	5.6	8	Z

"Z": el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

III. Que conforme al anteproyecto presentado, se pretende la construcción de un desarrollo de hasta 15 niveles (P.B. + 14 niveles y azotea) para 430 viviendas, amenidades y uso comercial en una superficie total de construcción de 56,771.13 m², de los cuales 34,169.14 m² se encuentran sobre el nivel banquetea y 22,601.99 m² bajo el nivel de la misma para uso de estacionamiento en 4 sótanos, quedando con una superficie máxima de desplante de 2,610.04 m² que incluye los volados ubicados en el nivel 12 de la torre A, los elevadores y las escaleras de cada torre, quedando con una superficie mínima de área libre de 3,491.96 m².

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica de la Perito en Desarrollo Urbano Licenciada en Sociología Edna Elena Vega Rangel con número de registro PDU-0321 se libera la altura máxima de 4.50 metros a 5.28 metros en la planta baja de la Torre A, ya que en esta se contempla el acceso principal al conjunto, vestíbulo, amenidades para uso exclusivo de los residentes del conjunto y comercio, en donde se prevé que haya una mayor concentración y tránsito de personas, motivo por el



cual es necesario que el diseño arquitectónico permita una mayor entrada de luz, una mayor corriente de aire para ofrecer una sensación de amplitud, higiene, comodidad y seguridad; además se considera esta altura ya que la misma no permite realizar algún entrespiso para destinar a otras funciones. Adicionalmente, los usos contemplados en esta planta requieren de instalaciones como pueden ser aspersores, detectores de humo, alarma sísmica que como lo señalan las Normas Técnicas Complementarias establecen que los pasos de los ductos de instalaciones en los entrespisos deben sellarse con materiales a prueba de fuego y que sean de fácil remoción para su mantenimiento, para evitar el efecto del tiro, lo que también se aplicará a los ductos, huecos y vanos no utilizados, espacio necesario que se considera en el peralte de este entrespiso.

IV. Que el Sistema de Actuación del Polígono de Actuación solicitado es Privado, toda vez que tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en el polígono conformado por el predio en estudio, asumiendo el propietario todos los beneficios y cargas, para cumplir estrictamente con sus fines, en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

V. Que el presente Dictamen, tiene por objeto llevar a cabo el análisis del Estudio Técnico Urbano, suscrito por la Perito en Desarrollo Urbano Licenciada en Sociología Edna Elena Vega Rangel, con número de registro PDU-0321, para la relocalización de los usos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

Que de la revisión del Estudio Técnico Urbano se aprecia que la relocalización consiste en disminuir el área de desplante de 4,271.40 m² a 2,610.04 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 3,491.96 m²; relocalizando 15,859.89 m² de potencial de desarrollo del de los primeros 8 niveles a los niveles 9 al 15 y azotea, manteniendo en todo momento los 34,171.20 m² de potencial de desarrollo establecidos por la zonificación.

VI. Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajusten a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

1. Cumplir con las Normas Generales de Ordenación Nos. 4, 7, 8, 11, 19 y 27; así como las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.
2. Cumplir con la Norma de Ordenación Particular para Mejoramiento de los Espacios Abiertos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.
3. Los usos permitidos serán los establecidos en la zonificación Habitacional Mixto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010.
4. Cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes.

VII. Que con la constitución del presente Polígono de Actuación, se cumple con la política y visión a corto, mediano y largo plazo que establecen las líneas de acción en materia de desarrollo urbano del Programa General y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, los cuales señalan que en los últimos años las zonas ubicadas hacia el centro de la ciudad han sufrido el fenómeno de despoblamiento y la sustitución de usos habitacionales por otros con enfoque del sector terciario, siguiendo esta lógica, la Delegación Coyoacán, al consolidarse como el centro de servicios del sur del área metropolitana, ha traído consigo los fenómenos antes mencionados mediante una fuerte presión por el cambio de usos de suelo de habitacional a oficinas y altos costos del suelo, por tanto, un decremento de población residente. Ante esta situación se ha tenido la demanda en materia de usos habitacionales, con el objetivo de aprovechar la infraestructura existente, la localización y los servicios que posee la demarcación, sin embargo aún existe déficit de vivienda que atender y que demanda la población, por lo



que es necesario incentivar la redensificación de la demarcación, sobre todo hacia las zonas se observa una tendencia clara la concentración de actividades terciarias, lo que ha generado la saturación de algunos corredores urbanos. Este es el caso del corredor urbano de Calzada de Tlalpan, el cual ha tenido un crecimiento de usos de sector terciario, desplazando a la vivienda, por ello es necesario el impulso de nueva oferta de vivienda a lo largo de este, el cual por definición tiene la capacidad de absorber intensidad de construcción y población, en este sentido la propuesta del presente proyecto tiene como objetivo intensificar la oferta de vivienda plurifamiliar conforme a la tendencia demográfica existente en la demarcación, la cual cuenta con un número importante de población joven. Dentro de este marco, el proyecto es congruente con los objetivos de los instrumentos en materia de desarrollo urbano ya que se plantea un proyecto arquitectónico que se adapta a las condiciones de imagen urbana del corredor donde se emplazará el proyecto, en cuanto a usos, actividades y alturas en las construcciones del entorno, contribuyendo a la generación de oferta habitacional.

Con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. ES PROCEDENTE LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, mediante el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la **Calz. de Tlalpan** número **2169**, Colonia **Ciudad Jardín**, Delegación **Coyoacán**, a favor de Revivigo, Sociedad Anónima de Capital Variable, conforme al estudio suscrito por la Perito en Desarrollo Urbano Licenciada en Sociología Edna Elena Vega Rangel, con número de registro PDU-0321, para la realización de proyectos urbanos mediante la relocalización de usos y destinos, conforme a lo establecido en el Considerando V, para quedar con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Niveles	Área libre Mínima m ²	Área Máxima de Desplante m ²	Sup. Máxima de Construcción m ²	Densidad
Calz. de Tlalpan No. 2169	6,102.00	Habitacional Mixto	Hasta 15 (quince)	3,491.96	2,610.04*	34,171.20 S.N.B.	Z

"Z": el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

* Superficie que incluye los volados ubicados en el nivel 12 de la torre A, los elevadores y las escaleras de cada torre.

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica de la Perito en Desarrollo Urbano Licenciada en Sociología Edna Elena Vega Rangel con número de registro PDU-0321 se libera la altura máxima de 4.50 metros a 5.28 metros en la planta baja de la Torre A, ya que en esta se contempla el acceso principal al conjunto, vestíbulo, amenidades para uso exclusivo de los residentes del conjunto y comercio, en donde se prevé que haya una mayor concentración y tránsito de personas, motivo por el cual es necesario que el diseño arquitectónico permita una mayor entrada de luz, una mayor corriente de aire para ofrecer una sensación de amplitud, higiene, comodidad y seguridad; además se considera esta altura ya que la misma no permite realizar algún entrespiso para destinar a otras funciones. Adicionalmente, los usos contemplados en esta planta requieren de instalaciones como pueden ser aspersores, detectores de humo, alarma sísmica que como lo señalan las Normas Técnicas Complementarias establecen que los pasos de los ductos de instalaciones en los entrespisos deben sellarse con materiales a prueba de fuego y que sean de fácil remoción para su mantenimiento, para evitar el efecto del tiro, lo que también se aplicará a los ductos, huecos y vanos no utilizados, espacio necesario que se considera en el peralte de este entrespiso.

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI.

TERCERO. Para la Aprobación del presente Dictamen, el interesado contará con un **TÉRMINO DE 10 DÍAS HÁBILES**, para que presente por escrito ante la Oficialía de Partes de esta Secretaría, el Avalúo



que contenga el valor comercial, correspondiente al predio que integra el Polígono de Actuación referido, el cual deberá contener el Objeto del Avalúo (**Conocer el valor comercial del terreno**) y Propósito del Avalúo (**Para pago de derechos por inscripción en el Registro de los Planes y Programas del Polígono de Actuación conforme al Artículo 242 del Código Fiscal del Distrito Federal**), así como el Registro Federal de Contribuyentes (RFC), nombre o razón social y el domicilio fiscal, con los que se deberá emitir el formato de pago respectivo y posteriormente el comprobante de pago de derechos por su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano; en caso contrario se declarará la caducidad del procedimiento, se dejará sin efectos el presente dictamen y se acordará el archivo del expediente, con fundamento en los artículos 22, 23 24 y 242 del Código Fiscal del Distrito Federal, 21 del Manual de Lineamientos Valuatorios y 39 fracción I, 44, 93, fracción II y 95, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal.

CUARTO. Los nuevos lineamientos que otorga el presente Dictamen, no surtirán efectos legales, en tanto no se acredite el pago correspondiente indicado en el párrafo precedente y se cuente con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, donde se establezcan los nuevos lineamientos determinados en el Acuerdo por el que se aprueba el presente Dictamen, el cual, deberá estar debidamente inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de esta Secretaría.

QUINTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7º fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación del presente, para que interponga el recurso de inconformidad correspondiente, debiéndolo dirigir al superior jerárquico del Director General de Desarrollo Urbano, o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

SEXTO. El presente Dictamen se firma por duplicado, un original que permanecerá en el expediente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, y el otro, para ser notificado al particular.

Ciudad de México, a 6 de julio de 2018.

ASI LO DICTAMINÓ Y FIRMA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

EN AUSENCIA DEL TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, FIRMA EL DIRECTOR DE INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 24, FRACCIÓN IV, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL.

D.A.H. FCO. ALEJANDRO GARCÍA ROBLES

Esta hoja es parte integrante del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, en el predio ubicado en la Calz. de Tlalpan número 2169, Colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán.



