



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

Dirección General de Desarrollo Urbano

DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN CALZADA SAN JUAN DE ARAGÓN Nos. 317, 323, 333, 343 Y CALLE SAN JUAN DE ARAGÓN No.785, COLONIA GRANJAS MODERNAS, DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Mediante Escritura Pública Número 2,864, volumen número 69, de fecha 13 de diciembre de 1996, otorgado ante la fe del Lic. Fernando Riva Palacio Inestrillas, Titular de la Notaría Número 15 y del Patrimonio Inmueble Federal del Distrito Judicial de Texcoco con residencia en Nezahualcoyotl, Estado de México, se constituyó la Asociación Civil denominada, Escuela Secundaria y Preparatoria Justo Sierra, en la que se hace constar que la Asociación que por este acto se constituye, será dirigida por un Director General, nombrándose para tal efecto al señor José Leopoldo Enrique Reyes Oliva.

SEGUNDO. Para la realización del presente polígono, la Asociación Civil solicitante, proporciona los inmuebles que a continuación se enuncian:

A).- Mediante Escritura Pública Número 30,754, de fecha 26 de julio de 2007, Libro Número 441 otorgada ante la Fe de la Lic. Ana de Jesús Jiménez Montañés, Titular de la Notaría Pública Número 146, del Distrito Federal, por la cual la "Escuela Secundaria y Preparatoria Justo Sierra, A.C.", compra y adquiere la fracción nueve de terreno de los viejos potreros de San Joaquín antigua Hacienda de Aragón en la Villa Gustavo A. Madero actualmente identificada como Calzada San Juan de Aragón Número 317, Colonia Granjas Modernas, Delegación Gustavo A. Madero, con una superficie de 3,495 m².

B).- Mediante Primer Testimonio de la Escritura Pública Número 38,105 de fecha 9 de noviembre de 2004, Libro 695, otorgado ante la Fe de la Lic. Ana de Jesús Jiménez Montañés, Titular de la Notaría Pública Número 146, del Distrito Federal, por la cual la "Escuela Secundaria y Preparatoria Justo Sierra, A.C.", compra y adquiere el predio formado por la fracción diez de terreno de los viejos potreros de San Joaquín antiguamente de la Hacienda de Aragón en Villa Gustavo A. Madero Distrito Federal, actualmente identificada como el inmueble ubicado con el Número 323 de la Calzada San Juan de Aragón, Colonia Granjas Modernas, Delegación Gustavo A. Madero, con una superficie de 3,561.25 m².

C).- Mediante Escritura Pública Número 30,753, de fecha 26 de julio de 2007, Libro 441, otorgada ante la Fe de la Lic. Ana de Jesús Jiménez Montañés, Titular de la Notaría Pública Número 146, del Distrito Federal, por la cual la "Escuela Secundaria y Preparatoria Justo Sierra, A.C.", compra y adquiere el predio formado por la fracción once, de terreno de los viejos potreros de San Joaquín antigua Hacienda de Aragón en la Villa Gustavo A. Madero actualmente identificada como Calzada San Juan de Aragón Número 333, Colonia Granjas Modernas, Delegación Gustavo A. Madero, con una superficie de 3,561.25 m².

D).- Mediante Escritura Pública Número 30,752 de fecha 26 de julio de 2007, Libro 441, otorgada ante la Fe de la Lic. Ana de Jesús Jiménez Montañés, Titular de la Notaría Pública Número 146, del Distrito Federal, por la cual la "Escuela Secundaria y Preparatoria Justo Sierra, A.C.", compra y adquiere el predio formado por la fracción doce, de terreno de los viejos potreros de San Joaquín Antigua Hacienda de Aragón en la Villa Gustavo A. Madero, actualmente identificada como Calzada San Juan de Aragón Número 333, Colonia Granjas Modernas, Delegación Gustavo A. Madero, con una superficie de 3,581.25 m².



San Antonio Abad No. 32 • 2º Piso • Col. Tránsito • Delegación Cuauhtémoc
C. P. 06820 México, D. F.



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Dirección General de Desarrollo Urbano

E).- Mediante Escritura Pública Número 30,755 de fecha 26 de julio de 2007, Libro 441, otorgada ante la Fe de la Lic. Ana de Jesús Jiménez Montañés, Titular de la Notaría Pública Número 146, del Distrito Federal, por la cual la "Escuela Secundaria y Preparatoria Justo Sierra, A.C.", compra y adquiere el predio formado por las fracciones siete y ocho de terreno de los viejos potreros de San Joaquín antigua Hacienda de Aragón en la Villa Gustavo A. Madero, hoy marcadas como prolongación de la Calle San Juan de Aragón 785, Colonia Granjas Modernas, Delegación Gustavo A. Madero, con una superficie de 14,863.61 m².

TERCERO. Que el Primer Testimonio de las Escrituras antes mencionadas, contienen la rectificación de las mismas, tiradas ante la Fe del Lic. José Luis Latapi Fox, entonces Titular de la Notaría Pública 120 del Distrito Federal, por la que la Escuela Secundaria y Preparatoria Justo Sierra, A.C., adquiere los inmuebles en esta ciudad, los cuales se encuentran en trámite de inscripción al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; como lo hace constar la Lic. Ana de Jesús Jiménez Montañés, Titular de la Notaría Pública Número 146, del Distrito Federal, en escrito de fecha 10 de agosto de 2007.

CUARTO. El 29 de octubre de 2008, el señor Jaime Gutiérrez Quiroz, representante legal de la Escuela Secundaria y Preparatoria Justo Sierra A.C., acreditado mediante Escritura Pública Número 16,932, Libro 260, otorgada ante la Fe del Lic. Miguel Ángel Zamora Valencia Notario Público Número 78 del Distrito Federal, solicitó la aplicación de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Calzada San Juan de Aragón No. 317, 323, 333, 343 y Avenida San Juan de Aragón No. 785, Colonia Granjas Modernas, Delegación Gustavo A. Madero, con una superficie de terreno de 29,062.36 m².

QUINTO. El proyecto está compuesto por 5 edificios, independientes entre sí, y por servicios como caseta de vigilancia, subestación eléctrica, área de esparcimiento techada y estacionamiento techado; contando con una superficie total de construcción de 16,487.56 m² distribuidos de la siguiente manera: edificio de aulas en 5 niveles (5,283.89 m²), edificio de laboratorio en 5 niveles (3,369.62 m²), edificio de auditorio en 2 niveles (1,801.04 m²), edificio de alberca a doble altura, área de vestidores y gimnasio en 3 niveles (3,041.14 m²), edificio de oficinas administrativas (1,695.35 m²) y cafetería en 2 niveles (1,296.52 m²).

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que de conformidad con lo señalado en los artículos 24 fracción XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública; 49 fracciones V, VII, IX y X del Reglamento Interior de la Administración Pública; 11 fracción XIII y XXIII, 42, 49, 62, 63, 64 y 65 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 106, 107, 108, 109, 110 y 114 de su Reglamento, es procedente dictaminar la presente solicitud.

SEGUNDO. Que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 1997 establece, entre los objetivos particulares, "elaborar proyectos integrales de inversión, para el mejoramiento y consolidación haciendo a la Delegación, un lugar accesible y digno en donde puedan vivir sus habitantes".

TERCERO. Que de acuerdo con los Certificados de Zonificación para Uso del Suelo Específico, con números de folios GUJA6530507, GUJA6529907, GUJA6529507 y GUJA6528907 de fecha 06 de diciembre del 2007, se determina que a los predios ubicados en Calzada San Juan números. 317, 323, 333 y 343, con una superficie total de los predios de 8,388.00 m², 8,547.00 m², 8,547.00 m² y 8,595.00 m², respectivamente, "les aplica la zonificación I (industrial), Norma de Ordenación sobre Vialidad de Eje 5 Norte Calzada San Juan de Aragón /AV. 412 J"-K", de 5 de Febrero a Calle Villa Cananá, por lo que le corresponde la zonificación HO/3/20 (habitacional con oficinas, 3 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre) por aplicación de la Norma de Ordenación



San Antonio Abad No. 32 • 2º Piso • Col. Tránsito • Delegación Cuauhtémoc
C. P. 06820 México, D. F.



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

Dirección General de Desarrollo Urbano

General No. 22, en la cual los usos de suelo para Escuela Preparatoria por la normatividad aplicable están permitidos”.

Que de acuerdo con el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, con folio No. GUJA6528307 de fecha 06 de diciembre del 2007, “se determina que al predio ubicado en la Calle Calzada San Juan No. 785, “le aplica la zonificación I (industrial), por aplicación de la Norma de Ordenación No. 22 en la cual el uso del suelo para estacionamiento en una superficie total de construcción de 35,672.66 m² está permitido por la normatividad aplicable”.

CUARTO. Que la normatividad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Vigente de la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial No. 24, del 10 de abril del 1997, establece para estos predios, la zonificación indicada en el siguiente cuadro:

Predios	Superficie m ²	Zonificación	Área libre		Desplante		Superficie máxima de construcción permitida m ²	CUS	Niveles
			m ²	%	m ²	%			
Calz. San Juan de Aragón No. 317	3,495.00	HO 3/20	699.00	20	2,796.00	80	8,388.00	2.40	3
Calz. San Juan de Aragón No. 323	3,561.25	HO 3/20	712.25	20	2,849.00	80	8,547.00	2.40	3
Calz. San Juan de Aragón No. 333	3,561.25	HO 3/20	712.25	20	2,849.00	80	8,547.00	2.40	3
Calz. San Juan de Aragón No. 343	3,581.25	HO 3/20	716.25	20	2,865.00	80	8,595.00	2.40	3
San Juan No. 785	14,863.61	I 3/20	2,972.72	20	11,890.00	80	35,672.66	2.40	3
Total	29,062.36		5,812.47	20	23,249.00	80	69,749.66	2.40	3

QUINTO. Que el proyecto de constitución del Polígono de Actuación propone la relocalización de usos del suelo que a continuación se muestra:

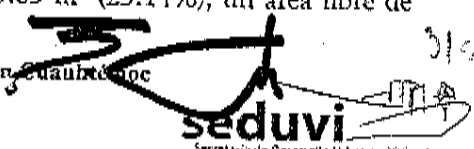
Predios	Superficie m ²	Área libre		Desplante		Superficie máxima de construcción permitida m ²	CUS	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
Calz. San Juan de Aragón Nos. 317, 323, 333, 343 y San Juan No. 785	29,062.36	22,337.33	76.86	6,725.03	23.14	16,487.56	057	5

SEXTO. Que con fecha 23 de enero de 2008, mediante oficio No. DIDU/0261/08, se solicitó opinión a la Dirección de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, respecto a la solicitud llevada a cabo por el Señor Lic. Jaime Gutiérrez Quiroz, Representante Legal de la Escuela Preparatoria Justo Sierra, A.C., para la constitución del Polígono de Actuación por Sistema de Actuación Privado; para los predios ubicados en Calzada San Juan de Aragón Nos. 317, 323, 333, 343 y Avenida San Juan de Aragón No. 785, Colonia Granjas Modernas, Delegación Gustavo A. Madero, para relocalizar los usos del suelo, con una superficie total de terreno de 29,062.36 m².

SÉPTIMO. Que por medio del oficio No. DPEDU/0292/08, del 03 de marzo de 2008 del año en curso, el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, establece lo siguiente: que “una vez realizado el análisis de la memoria descriptiva que integra la solicitud del promovente para la constitución del Polígono de Actuación, se observó que la superficie total de los predios en conjunto es de 29,062.03 m², en la cual se plantea la construcción de 5 edificios que con una superficie total de desplante de 6,725.03 m² (23.14%), un área libre de



San Antonio Abad No. 32 - 2º Piso - Col. Tránsito - Delegación Cuauhtémoc
C. P. 06820 México, D. F.





Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Dirección General de Desarrollo Urbano

22,399.42 m² (76.86%), y una superficie de construcción total de 16,487.56 m², distribuida de la siguiente manera: Edificio de aulas en 5 niveles (5,283.89 m²), Edificio de Laboratorios en 5 niveles (3,369.62 m²), Edificio de auditorio en 2 niveles (1,801.04 m²), Edificio de alberca a doble altura, área de vestidores y gimnasios en 3 niveles (3,041.14 m²) y Edificio de Oficinas Administrativas (1,695.35 m²) y Cafetería (1,296.52 m²) en 2 niveles con una superficie total de (2,991.87 m²).

Que los usos de "Escuela Preparatoria" y "Estacionamiento" se encuentran permitidos, esta Dirección a mi cargo considera factible la constitución de un Polígono de Actuación por Sistema de Actuación Privado para la construcción de lo pretendido, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción ni el área libre propuestas; el estacionamiento cubra la demanda generada por los usos que se instalen de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, y dichos usos se encuentren permitidos en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero; se cumplan las disposiciones contenidas en la Norma General de Ordenación No. 19, y se implementan sistemas de captación y aprovechamiento de aguas pluviales".

OCTAVO. Que se considera que el proyecto que se desarrolla, se integrará en uso e imagen urbana al contexto ya que permitirá consolidar una imagen urbana agradable para los usuarios al conformar un espacio urbano abierto que pretende proporcionar servicios complementarios al uso de escuela preparatoria como son, áreas deportivas, áreas de estacionamiento y áreas de recreación, logrando dotar de infraestructura y servicios a los habitantes, para incrementar su nivel de vida, acorde a la imagen objetivo del Programa Delegacional Gustavo A. Madero.

Con base en las anteriores consideraciones, se:

DICTAMINA PROCEDENTE

De conformidad con las facultades que le otorga el artículo 49 fracción VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 11 fracción XIII, 62 y 63 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el C. Director General de Desarrollo Urbano, es competente para Dictaminar la Procedencia de la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, derivado de la solicitud presentada por el señor Jaime Gutiérrez Quiroz, representante legal de la "Escuela Secundaria y Preparatoria Justo Sierra A.C.", para la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Calzada San Juan de Aragón No. 317, 323, 333, 343 y Avenida San Juan de Aragón No. 785, Colonia Granjas Modernas, Delegación Gustavo A. Madero.

PRIMERO. Se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Calzada San Juan de Aragón Nos. 317, 323, 333, 343 y Avenida San Juan de Aragón No. 785, Colonia Granjas Modernas, Delegación Gustavo A. Madero, con una superficie integrada de terreno de 29,062.36 m² y con una superficie total de construcción de 6,725.03 m². El proyecto está compuesto por 5 edificios independientes entre si y por servicios como caseta de vigilancia, subestación eléctrica, área de esparcimiento techadas y áreas techadas en estacionamiento, contando con una superficie total de construcción de 16,487.56 m² distribuidos de la siguiente manera: edificio de aulas en 5 niveles (5,283.89 m²), edificio de laboratorio en 5 niveles (3,369.62 m²), edificio de auditorio en 2 niveles (1,801.04 m²), edificio de alberca a doble altura, área de vestidores y gimnasios en 3 niveles (3,041.14 m²), edificio de oficinas administrativas (1,695.35 m²) y cafetería en 2 niveles (1,296.52 m²).



San Antonio Abad No. 32 • 2º Piso • Col. Tránsito • Delegación Cuauhtémoc
C. P. 06820 México, D. F.



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

Dirección General de Desarrollo Urbano

SEGUNDO. Para que surta efectos el presente dictamen, el propietario de los predios que conforman este Polígono de Actuación deberá cumplir las siguientes condicionantes:

1. La superficie total de construcción, no podrá exceder de 16,487.56 m², que corresponden a 0.57 veces el área del terreno (v. a. t.).
2. El proyecto se desarrollará respetando la superficie de desplante de 6,725.03 m² (23.14%) y la del área libre de 22,337.33 m² (76.86%).
3. Deberá respetar las características del proyecto solicitado, respecto al uso del espacio abierto, los usos complementarios, número de niveles, superficie de construcción y áreas libres permitidas en el presente dictamen.
4. En cuanto a los cajones de estacionamiento, el proyecto deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, sus Normas Técnicas Complementarias y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación de Gustavo A. Madero vigente.
5. Implementar un sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales.

TERCERO. Los beneficiarios del presente Dictamen del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado, tendrán la obligación de cumplir con todas las condicionantes señaladas, considerándose el incumplimiento de las mismas, como una violación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a su Reglamento y a los Programas de Desarrollo Urbano, haciéndose acreedores, en su caso, a las sanciones que las autoridades competentes impongan al propietario del predio y/o a quien corresponda.


CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, inscribirá el presente Dictamen del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en un término de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de que el interesado acredite ante dicha Secretaría, el pago de los derechos a que se refiere el artículo 264 del Código Financiero del Distrito Federal. Asimismo, remitirá un ejemplar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, solicitando su inscripción.

Si el interesado no acredita el pago a que se refiere el párrafo anterior, en un término de tres meses contados a partir de la notificación señalada en el numeral cuarto del Resuelve, quedará sin efectos el presente Dictamen.

QUINTO. El presente Dictamen del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado, y las certificaciones que de ella se emitan, permanecerán vigentes y formarán parte integral del Programa Delegacional de Gustavo A. Madero.

Ciudad de México, a 25 de marzo del 2008

DICTAMINÓ PROCEDENTE
EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO


ARQ. FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ G.



San Antonio Abad No. 32 • 2º Piso • Col. Tránsito • Delegación Cuauhtémoc
C. P. 06820 México, D. F.