

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEON, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL, D E C R E T A :

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Unico

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social, y tiene por objeto:

- I.** Fijar las normas básicas para planear la fundación, el desarrollo, mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población;
- II.** Determinar los usos del suelo, su clasificación y zonificación;
- III.** Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano; y
 - a)** El ejercicio de las atribuciones de la Administración Pública del Distrito Federal;
 - b)** La participación democrática de los diversos grupos sociales a través de sus organizaciones representativas; y
 - c)** Las acciones de los particulares para que contribuyan al alcance de los objetivos y prioridades del desarrollo urbano y de los programas que se formulen para su ejecución.

Artículo 2. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, tienen por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, a través de:

- I.** La planeación del funcionamiento ordenado y regular de los servicios públicos y del acceso a los satisfactores económicos, culturales y recreativos, que permitan a los habitantes del Distrito Federal ejercer su derecho a una vida segura, productiva y sana;
- II.** El incremento de la función social de los elementos susceptibles de apropiación y la distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- III.** La regulación del mercado inmobiliario, evitando la apropiación indebida, la concentración y la especulación de inmuebles, especialmente los destinados a la vivienda de interés social y popular, así como la promoción de zonas para el desarrollo económico;
- IV.** La distribución armónica de la población, el acceso equitativo a la vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento, así como la distribución equilibrada de los mismos en el Distrito Federal;

- V.** Propiciar el arraigo de la población y redensificación en las delegaciones centrales del Distrito Federal, y la disminución del proceso de migración hacia los municipios metropolitanos de las entidades federativas vecinas;
- VI.** Evitar los asentamientos humanos en las áreas de mayor vulnerabilidad, en las áreas riesgosas y en las áreas de conservación;
- VII.** Optimizar el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo;
- VIII.** Aprovechar de manera más eficiente, en beneficio de la población urbana y rural, la infraestructura, equipamiento y servicios, procurando la optimización de aquellos y de las estructuras físicas de la ciudad;
- IX.** La conservación del medio natural, de la flora y fauna silvestres en el territorio del Distrito Federal; la restauración de la salubridad de la atmósfera, del agua, del suelo y el subsuelo; la adecuada interrelación de la naturaleza con los centros de población y la posibilidad de su aprovechamiento y disfrute por los habitantes;
- X.** La conservación y consolidación de la fisonomía propia y de su patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; incluyendo aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 fracción V de esta Ley;
- XI.** La concertación de acciones con autoridades de las entidades federativas y municipios conurbados;
- XII.** El mejoramiento de las zonas habitacionales deterioradas física o funcionalmente, donde habita población de bajos ingresos; y
- XIII.** La desconcentración de las acciones de la Administración Pública del Distrito Federal, así como la coordinación de las acciones administrativas en el ámbito de la planeación del desarrollo urbano y del territorio.

Los programas deberán prever las medidas y acciones para lograr los objetivos anteriores.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, en las determinaciones y acciones de los órganos de gobierno del Distrito Federal y los programas de desarrollo que se formulen, se observarán con prioridad las siguientes disposiciones:

- I.** Propiciar el arraigo de la población y fomentar la incorporación de nuevos pobladores en las delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez;
- II.** Los programas señalarán la ubicación de las zonas, áreas y predios, así como las relotificaciones destinadas a la vivienda y urbanización de carácter social y popular; los programas estimularán la aplicación de tecnologías, materiales y procesos para construir vivienda de interés social y popular de alta calidad;
- III.** Para cumplir con propósitos ecológicos y ambientales fundamentales para la salud de los habitantes del Distrito Federal, se destinan a la conservación del medio natural y la vida de la flora y la fauna silvestres, los suelos comprendidos en la cartografía que formará parte del Programa General, por tanto, no son urbanizables las zonas del Distrito Federal, comprendidas dentro de los límites fijados por las leyes de la materia. Dichos suelos se ubican en los siguientes lugares:
 - 1.** Sierra de Guadalupe;
 - 2.** Sierra de las Cruces;

3. Sierra del Ajusco;
4. Sierra de Santa Catarina;
5. Espacios pantanosos de chinampas y llanos de Tláhuac, Iztapalapa, Xochimilco, Tlalpan y Milpa Alta; y
6. Los lechos de los antiguos lagos de Chalco, Texcoco y Xochimilco.

La Ley de la materia determinará lo conducente para que se cumpla con este uso del suelo en los territorios apuntados.

- IV. Los predios propiedad del Distrito Federal que se encuentren utilizados en bosques, parques, plazas, deportivos, jardines, barrancas y zonas verdes de uso público que no se encuentren catalogados como reservas, seguirán manteniendo aquel destino, mismo que aparecerá en los programas delegacionales y parciales;
- V. De conformidad con las disposiciones legales aplicables, forman parte del patrimonio cultural, histórico, arqueológico y artístico: los barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación; los órganos de gobierno incluirán en los programas los objetivos y medios de acción para su salvaguarda fisonómica y patrimonial. En todos los casos las acciones que se realicen y las licencias que se expidan deberán ser congruentes con las atribuciones que les corresponde ejercer a los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes; y
- VI. La infraestructura y el equipamiento del entorno urbano, los servicios urbanos, así como las acciones de vivienda, construcciones e instalaciones a que tiene acceso el público, deberán cumplir con la normatividad necesaria que permita a las personas con discapacidad orientarse, desplazarse y utilizarlos sin peligro para la vida y la salud.

Artículo 4. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, estarán determinados por su unidad geográfica, su estructura y su participación en la zona conurbada, en los términos de los artículos 11 y 12 del Estatuto.

Artículo 5. En la formulación de los programas de desarrollo urbano y en su ejecución, los órganos de gobierno del Distrito Federal establecerán y definirán las acciones que promuevan, faciliten y ordenen la concurrencia funcional de la zona urbana del Distrito Federal con los municipios conurbados.

Los propios órganos de gobierno podrán participar conjuntamente con los ayuntamientos, gobiernos estatales y federal en la planeación y ejecución de los programas aplicables a las zonas conurbadas.

Las autoridades de cada delegación colindante con otra entidad federativa podrán elaborar programas y ejecutar acciones coordinadas de servicios públicos, así como asociarse en la ejecución de obras con los municipios vecinos. Estas acciones y programas deberán presentarse previamente por el Jefe del Distrito Federal a la Asamblea, para su aprobación.

Artículo 6. La determinación de los usos y destinos de tierras, aguas y bosques, es inherente a la función social del derecho de propiedad, de acuerdo con lo previsto en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, con la Ley General de Asentamientos Humanos y con el Código Civil.

Artículo 7. Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:

- I. Asamblea: Asamblea de Representantes del Distrito Federal;
- II. Clasificación del suelo: la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación;
- III. Código Civil: Código Civil vigente en el Distrito Federal;

- IV.** Coeficientes de ocupación del suelo: la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno;
- V.** Coeficiente de utilización del suelo: la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno;
- VI.** Espacio urbano: es el volumen ubicado sobre el suelo urbano en donde existen construcciones o que es susceptible de ser edificado;
- VII.** Estatuto: el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal;
- VIII.** Estructura vial: el conjunto de vías públicas y demás elementos necesarios para el traslado de personas y bienes dentro del Distrito Federal;
- IX.** Estímulos: las medidas jurídicas, administrativas, fiscales y financieras que aplicarán las autoridades competentes para promover y facilitar la participación de los sectores público, social y privado en la elaboración, modificación, ejecución y evaluación de los programas;
- X.** Imagen objetivo: lo que un plan pretende lograr en su ámbito espacial y temporal de validez;
- XI.** Ley: la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal;
- XII.** Ley General: la Ley General de Asentamientos Humanos;
- XIII.** Ley Orgánica: la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal;
- XIV.** Lote mínimo: el que tiene la superficie mínima que determinen los programas;
- XV.** Medidas de seguridad: las encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras, tanto públicas como privadas;
- XVI.** Normas de ordenación: las que regulan la intensidad del aprovechamiento del suelo y las características de la construcción; dichas normas se establecerán en los programas delegacionales y parciales y en el reglamento de esta Ley;
- XVII.** Participación social y participación privada: todas las formas de intervención de los sectores social o privado en el proceso de planeación, mejoramiento y conservación del Distrito Federal;
- XVIII.** Planeación del ordenamiento territorial: el proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuestación, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento territorial;
- XIX.** Polígono de actuación: superficie delimitada del suelo que se determina en los programas, a solicitud de la Administración Pública o de los particulares para llevar a cabo las acciones determinadas en esta Ley;
- XX.** Programas: el Programa General, los delegacionales y los parciales;
- XXI.** Programa General de Desarrollo del Distrito Federal: el que contiene las directrices generales del desarrollo social, económico, político y cultural del Distrito Federal, de conformidad con el Estatuto;
- XXII.** Programa General: es el que determina la estrategia, política y acciones generales de ordenación del territorio del Distrito Federal; así como las bases para expedir los programas delegacionales y los parciales. Para los efectos de esta Ley se entiende el Programa General como el Programa de Desarrollo Urbano establecido en el artículo 119 del Estatuto;
- XXIII.** Programa delegacional: el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento

territorial de una delegación del Distrito Federal;

XXIV. Programa parcial: el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas. Los programas parciales tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas;

XXV. Programas sectoriales: los que determinan la estrategia, política y acciones generales de los diversos sectores del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial: las reservas territoriales, agua potable, drenaje, transporte y vialidad, vivienda, medio natural y equipamiento urbano;

XXVI. Programas anuales de desarrollo urbano: los que establecen la vinculación entre los programas, los programas sectoriales y el presupuesto de egresos del Distrito Federal para cada ejercicio fiscal; corresponden a los sectores del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial definidos en la fracción anterior;

XXVII. Reciclamiento: acción de mejoramiento, que implica someter una zona del Distrito Federal a un nuevo proceso de desarrollo urbano, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, relotificar la zona o regenerarla;

XXVIII. Relotificación: es la agrupación de inmuebles comprendidos en un polígono sujeto a mejoramiento, para su nueva división, ajustada a los programas;

XXIX. Riesgo: todo evento que de ocurrir puede poner en peligro la integridad o la vida de las personas, sus bienes o el ambiente;

XXX. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

XXXI. Secretario: Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda;

XXXII. Sistema de actuación: los sistemas mediante los cuales tanto los particulares como la Administración Pública del Distrito Federal, podrán llevar a cabo la aplicación de los programas en los polígonos de actuación. Estos sistemas son: actuación privada, actuación social, actuación por cooperación;

XXXIII. Sistema de actuación social: aquel en el que participa exclusivamente el sector social;

XXXIV. Sistema de actuación privada: aquél en el que participa exclusivamente el sector privado;

XXXV. Sistema de actuación por cooperación: es aquél en el que participan los órganos de la Administración Pública del Distrito Federal y los sectores social y privado; y

XXXVI. Zona conurbada de la Ciudad de México: la continuidad física y demográfica formada por la Ciudad de México y los centros de población situados en los territorios municipales de las entidades federativas circunvecinas.

TITULO II

DE LOS ORGANOS COMPETENTES

Capítulo Unico

De las autoridades en materia de desarrollo urbano

Artículo 8. Son autoridades en materia de desarrollo urbano:

I. La Asamblea de Representantes;

II. El Jefe del Distrito Federal;

III. La Secretaría; y

IV. Los delegados del Distrito Federal.

Artículo 9. La Asamblea de Representantes es competente para:

I. Aprobar los programas y sus modificaciones;

II. Remitir los programas al Presidente de la República para su promulgación, en los términos de la fracción V del artículo 122 constitucional, y al Jefe del Distrito Federal para su inscripción en los registros; y

III. Participar en las comisiones de conurbación.

Artículo 10. El Jefe del Distrito Federal tiene las siguientes atribuciones:

I. Aplicar las restricciones al dominio de la propiedad que imponga esta Ley y demás disposiciones legales relativas;

II. Ejecutar las obras para el desarrollo urbano;

III. Celebrar convenios en materia de desarrollo urbano con la administración pública federal, estatal o municipal;

IV. Participar en la elaboración de los programas previstos en la Ley de Planeación y en la Ley General, cuando afecten el territorio del Distrito Federal;

V. Participar en la ordenación de la zona conurbada y metropolitana así como en la región megalopolitana, en los términos que establezcan las leyes correspondientes;

VI. Celebrar convenios para la creación de las comisiones de conurbación, metropolitanas y megalopolitanas, en materia de desarrollo urbano y ordenación territorial; ordenar su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de desarrollo urbano y en el Registro Público de la Propiedad, y participar en las citadas comisiones;

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

VIII. Formular los programas anuales de desarrollo urbano para cada ejercicio fiscal, así como su modificación;

IX. Aplicar y hacer cumplir la presente Ley, los programas y las demás disposiciones que regulen la materia;

X. Enviar a la Asamblea el reglamento y los acuerdos que expida en la materia de esta Ley; y

XI. Ejercer las demás atribuciones que le otorguen las disposiciones aplicables.

Artículo 11. Son atribuciones de la Secretaría, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes:

I. Vigilar la congruencia de los proyectos de los programas con el Plan Nacional de Desarrollo, con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, con el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal;

II. Realizar los estudios previos y los proyectos de los programas, así como sus proyectos de modificación;

- III.** Efectuar la consulta pública prevista en el procedimiento de elaboración de los programas;
- IV.** Revisar los proyectos de los programas delegacionales y de los programas parciales, cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro de una sola delegación, así como sus proyectos de modificación, que le remitan los consejos de ciudadanos, para su congruencia con el Programa General;
- V.** Revisar y adecuar los proyectos de los programas que sean desechados, total o parcialmente, por la Asamblea;
- VI.** Enviar los anteproyectos de los programas, así como sus anteproyectos de modificación, al Jefe del Distrito Federal;
- VII.** Asesorar y supervisar a las delegaciones en la expedición de los actos administrativos previstos en esta Ley;
- VIII.** Realizar los actos administrativos que, en materia de ordenamiento territorial del desarrollo urbano, le delegue el Jefe del Distrito Federal;
- IX.** Autorizar las transferencias de potencialidad entre inmuebles, respetando los establecidos en los programas;
- X.** Integrar y operar el sistema de información y evaluación de los programas;
- XI.** Refrendar los convenios relacionados con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial que celebre el Jefe del Distrito Federal;
- XII.** Desarrollar y difundir estudios, diagnósticos y prospectivas en materia de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial;
- XIII.** Emitir opiniones técnicas o dictámenes en materia de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial;
- XIV.** Autorizar a las personas físicas o morales que puedan llevar a cabo los estudios de impacto urbano y ambiental; en coordinación con la Secretaría del Medio Ambiente;
- XV.** Revisar los estudios de impacto urbano y ambiental y expedir, en su caso, las licencias de uso del suelo, cuando sean obras de impacto urbano y ambiental;
- XVI.** Solicitar a la autoridad competente para que determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan;
- XVII.** Estudiar y proponer nuevos instrumentos de planeación, ejecución, control y fomento del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial;
- XVIII.** Emitir constancias en las que se acrediten los derechos adquiridos generados con antelación a la vigencia de las disposiciones de los programas;
- XIX.** Elaborar los lineamientos y políticas para la protección del paisaje;
- XX.** Solicitar a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y del Distrito Federal el apoyo para integrar el sistema de información y evaluación de los programas;
- XXI.** Tener a su cargo el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el que deberán inscribirse éstos, así como aquellos actos o resoluciones que establezcan esta Ley y su reglamento;
- XXII.** Coordinarse con la Secretaría del Medio Ambiente, con objeto de preservar y restaurar los recursos naturales, así como prevenir y controlar la contaminación, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables;

- XXIII.** Coordinarse con las dependencias y entidades federales competentes, con objeto de preservar y restaurar los bienes que constituyan el patrimonio arqueológico, histórico, artístico o cultural del Distrito Federal;
- XXIV.** Presentar a la Asamblea de Representantes los informes trimestrales del avance cualitativo del Programa General;
- XXV.** Enviar a la Asamblea los acuerdos que dicte en la materia de esta Ley;
- XXVI.** Coordinarse con la Secretaría de Gobierno, con el objeto de incluir criterios de protección civil destacando la constante prevención-mitigación y la variable riesgo-vulnerabilidad; y
- XXVII.** Ejercer las demás atribuciones que le otorguen las disposiciones aplicables o que le delegue el Jefe del Distrito Federal.

Artículo 12. Los delegados del Distrito Federal tienen las siguientes atribuciones:

- I.** Participar con la Secretaría en la elaboración de los proyectos de los programas delegacionales y de los programas parciales, cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro del territorio de su delegación, así como sus proyectos de modificación;
- II.** Recibir las solicitudes de modificación particular de los programas delegacionales y de los programas parciales, elaboradas por los particulares, y remitirlas al Consejo de Ciudadanos para su aprobación;
- III.** Vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su delegación;
- IV.** Expedir licencias y permisos en su delegación, en el ámbito de esta Ley, de su reglamento y de los programas;
- V.** Expedir las licencias de uso de suelo, con excepción de las que se refieran a obras de impacto urbano ambiental;
- VI.** Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los programas delegacionales y parciales;
- VII.** Aplicar las sanciones previstas en esta Ley;
- VIII.** Solicitar a la autoridad competente para que determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan; y
- IX.** Ejercer las demás atribuciones que le otorgue esta Ley.

TITULO III

DE LA PLANEACION DEL DESARROLLO

Capítulo I

De la planeación

Artículo 13. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, es la estructuración racional y sistemática de las acciones en la materia.

Artículo 14. Las políticas, estrategias, objetivos, metas, prioridades, asignación de recursos, calendarios de ejecución, evaluación y revisión de resultados, modos de coordinación, así como las consultas públicas sobre la totalidad de las acciones realizadas por la Administración Pública del Distrito Federal, con motivo de la aplicación de esta Ley, serán establecidos en concordancia con el Sistema Nacional de Planeación

Democrática.

Artículo 15. Los programas formarán parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Capítulo II

De los Programas

Artículo 16. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los programas delegacionales y los programas parciales, que en conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia para el Distrito Federal.

Las acciones concurrentes de planeación, ordenamiento, uso, destinos y reservas de las zonas rurales se establecerán en concordancia con lo que disponga la ley de la materia.

Artículo 17. El Programa General se subordinará al Plan Nacional de Desarrollo, al Programa Nacional de Desarrollo Urbano, y guardará congruencia con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal.

Los programas delegacionales se subordinarán al Programa General y deberán ser congruentes entre sí.

Los programas parciales cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro de dos o más delegaciones, se subordinarán al Programa General, y deberán ser congruentes entre sí, así como con los programas delegacionales.

Los programas parciales cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro de una sola delegación se subordinarán a los programas delegacionales.

Los programas sectoriales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que elabore la Administración Pública del Distrito Federal se deberán subordinar a los programas.

Los programas anuales de desarrollo urbano se subordinarán a los programas sectoriales.

Capítulo III

Contenido de los Programas

Artículo 18. El Programa General contendrá:

- I.** Fundamentación y motivación. En la motivación deberán incluirse los antecedentes, el diagnóstico, el pronóstico, las determinaciones de otros planes y programas que incidan en el Distrito Federal, las relaciones existentes con la planeación del desarrollo socioeconómico y del equilibrio ecológico y de las políticas del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, así como los razonamientos que justifiquen, desde el punto de vista técnico urbanístico, la elaboración o la modificación del Programa General;
- II.** La imagen objetivo;
- III.** La estrategia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que deberá especificar las metas generales en cuanto al mejoramiento de la calidad de vida de la población del Distrito Federal, en aquellos aspectos del desarrollo contenidos en el programa;
- IV.** El ordenamiento del territorio, en donde se incluirá la clasificación del suelo, así como los polígonos que delimitan el suelo urbano y el de conservación y las características que identifican las diversas áreas;
- V.** La estructura vial del Distrito Federal, que contendrá:
 - a)** La red vial metropolitana;

b) Las vías primarias; y

c) La forma de penetración al territorio del Distrito Federal de vías generales de comunicación, ductos, canales y, en general, toda clase de redes de transportación y distribución, de carácter federal o entre el Distrito Federal y las entidades federativas vecinas.

VI. La organización y características del sistema de transporte;

VII. Las acciones estratégicas y los instrumentos de ejecución;

VIII. Las bases para la expedición de acuerdos de facilidades administrativas con el objeto de promover el desarrollo del Distrito Federal;

IX. Los lineamientos para la coordinación con la entidades federativas vecinas;

X. La información gráfica que se referirá a los siguientes aspectos:

a) Información que muestre el estado del Distrito Federal, con antelación a la aprobación del Programa General;

b) La división del Distrito Federal en suelo urbano y de conservación;

c) Las áreas de actuación;

d) Las zonas que son susceptibles al desarrollo económico;

e) La estructura propuesta del suelo urbano y de conservación, en el Distrito Federal; y

f) Las zonas de alto riesgo geológico, hidrometeorológico, físico-químico, sanitario y sociourbano.

Artículo 19. Los programas delegacionales contendrán:

I. Fundamentación y motivación. En la motivación deberán incluirse los antecedentes, el diagnóstico, el pronóstico; las disposiciones del Programa General que incidan en el ámbito espacial de validez del programa, las relaciones existentes entre el desarrollo de la delegación de que se trate con el desarrollo socioeconómico y el equilibrio ecológico y con las políticas del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal; y los razonamientos que justifiquen la elaboración o la modificación del programa delegacional de que se trate;

II. La imagen objetivo;

III. La estrategia de desarrollo urbano, y ordenamiento territorial, que deberá especificar las metas generales en cuanto al mejoramiento de la calidad de vida de la población de la delegación correspondiente, en aquellos aspectos del desarrollo contenidos en el programa;

IV. El ordenamiento territorial, que contendrá la zonificación y las normas de ordenación;

V. La estructura vial de la delegación correspondiente, que contendrá:

a) Las vías secundarias;

b) Las áreas de transferencia; y

c) Las limitaciones de uso de vía pública.

VI. Las acciones estratégicas y los instrumentos de ejecución;

VII. Los lineamientos que en materia de publicidad incidan en la imagen urbana o el paisaje;

VIII. La información gráfica, que se referirá a los siguientes aspectos:

- a) Información que muestre el estado de la delegación, con antelación a la aprobación del programa delegacional correspondiente;
- b) Las disposiciones del Programa General aplicables a la delegación;
- c) Los polígonos de actuación;
- d) La estructura propuesta para el funcionamiento de la delegación;
- e) Las zonas que son susceptibles al desarrollo económico; y
- f) Las zonas de alto riesgo geológico, hidrometeorológico, físico-químico, sanitario y sociourbano.

Artículo 20. Los programas parciales contendrán:

- I.** Fundamentación y motivación. En la motivación deberá incluirse los antecedentes, el diagnóstico, el pronóstico y los razonamientos que justifiquen, desde el punto de vista técnico urbanístico, la elaboración o la modificación del programa parcial de que se trate;
- II.** La imagen objetivo;
- III.** La estrategia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que deberá especificar las metas generales en cuanto al mejoramiento de la calidad de vida de la población, en aquellos aspectos del desarrollo contenidos en el programa;
- IV.** El ordenamiento territorial que contendrá la zonificación y las normas de ordenación;
- V.** Los polígonos de actuación, en su caso;
- VI.** La regulación detallada de los polígonos de actuación, en su caso;
- VII.** La estructura vial del polígono sujeto al programa parcial, que contendrá:
 - a) Las vías secundarias;
 - b) Las ciclopistas;
 - c) Las áreas de transferencia; y
 - d) Las vías especiales para peatones.
- VIII.** El uso del espacio público;
- IX.** Los proyectos urbanos específicos, en su caso;
- X.** Las acciones estratégicas y los instrumentos de ejecución; y
- XI.** La información gráfica.

Artículo 21. Los programas anuales de desarrollo contendrán la vinculación entre los programas y el presupuesto de egresos del Distrito Federal.

Capítulo IV

De la aplicación de los programas

Artículo 22. En la aplicación de los programas se observarán las siguientes disposiciones:

- I.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal;
- II.** Los programas sectoriales y anuales en materia de desarrollo urbano que elabore la Administración Pública del Distrito Federal, como son los de reservas territoriales, agua potable, drenaje, transporte y vialidad, vivienda, medio ambiente y equipamiento urbano, se deberán ajustar a lo dispuesto por los programas;
- III.** Todos los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener las cláusulas correspondientes a su utilización, de conformidad con los programas. Los fedatarios públicos, en su caso, deberán acompañar al apéndice de las escrituras las certificaciones en que se acredite lo anterior; en el caso de que existan derechos adquiridos en los términos de la fracción siguiente, se deberá acompañar la certificación que lo acredite;
- IV.** El reconocimiento de los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores respecto de los usos de los inmuebles con anterioridad al inicio de su vigencia;
- V.** Si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse, el propietario o poseedor, en los términos del Código Civil, de conformidad con sus derechos adquiridos, la podrá volver a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el mismo uso; y
- VI.** Los propietarios o poseedores, en los términos del Código Civil, conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines, salvo que se sujeten a los programas.

Capítulo V

Procedimiento de tramitación de los programas

Artículo 23. La elaboración, aprobación e inscripción del Programa General y de los programas parciales que comprendan, en parte o totalmente, a más de una delegación, así como sus modificaciones, se sujetará, al siguiente procedimiento:

- I.** La Secretaría publicará el aviso del inicio del proceso de elaboración del programa o de sus modificaciones, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en un diario de mayor circulación en el Distrito Federal, por una vez;
- II.** La Secretaría procederá a elaborar el proyecto del programa o de sus modificaciones;
- III.** Una vez que haya sido integrado el proyecto, la Secretaría publicará, por una vez, el aviso de que se inicia la consulta pública, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en un diario de mayor circulación en el Distrito Federal, de acuerdo con las siguientes bases:
 - a)** En las publicaciones se indicará el plazo de la consulta pública, así como el lugar y la fecha de la o de las audiencias públicas que se llevarán a cabo en ese periodo;
 - b)** En la audiencia o audiencias los interesados pueden presentar por escrito los planteamientos que consideren respecto al proyecto del programa o de sus modificaciones;
 - c)** Los planteamientos que hayan sido formulados por escrito y que hayan sido considerados improcedentes, deberán dictaminarse por escrito; y
 - d)** El dictamen a que se refiere el inciso anterior, estará a consulta de los interesados, en las oficinas de la Secretaría.

- IV. Una vez que termine el plazo de consulta pública, la Secretaría incorporará al proyecto las observaciones que considere procedentes;
- V. La Secretaría, una vez concluida la etapa anterior, remitirá el proyecto al Jefe del Distrito Federal;
- VI. Si el Jefe del Distrito Federal no tuviere observaciones que hacer lo deberá remitir a la Asamblea, con carácter de iniciativa;
- VII. Si el Jefe del Distrito Federal tuviere observaciones, lo devolverá a la Secretaría;
- VIII. En el caso de la fracción anterior, la Secretaría hará los ajustes procedentes al proyecto y lo volverá a remitir al Jefe del Distrito Federal, continuando el trámite a que se refiere la fracción VI de este artículo;
- IX. Una vez que la Asamblea apruebe el programa, lo enviará al Presidente de la República para su promulgación, de conformidad con la fracción V del artículo 122 constitucional;
- X. En el caso de que la Asamblea tuviere observaciones, lo devolverá al Jefe del Distrito Federal con sus observaciones, quien, a su vez, lo enviará al Secretario para que haga los ajustes correspondientes;
- XI. En el caso de la fracción anterior, la Secretaría hará los ajustes procedentes al proyecto y lo volverá a remitir al Jefe del Distrito Federal, continuando el trámite a que se refiere la fracción VI de este artículo;
- XII. El Presidente de la República ordenará publicar el programa en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en el **Diario Oficial de la Federación**;
- XIII. Una vez publicado el programa, se inscribirá en el Registro de los Planes y Programas y en el Registro Público de la Propiedad; y
- XIV. El programa surtirá efectos al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Los términos en que se lleve a cabo el procedimiento anterior estarán determinados en el reglamento de esta Ley.

Artículo 24. La elaboración, aprobación, inscripción y publicación de los programas delegacionales y de los programas parciales, cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro de una delegación, así como sus modificaciones, se sujetará, al procedimiento señalado en el artículo anterior, con las siguientes modificaciones:

- I. En todas aquellas etapas en que participe la Secretaría, intervendrá el delegado correspondiente conjuntamente con esta dependencia; y
- II. El Consejo de Ciudadanos participará en la consulta pública, discutirá el proyecto y lo aprobará, en su caso, en términos de la ley, con antelación a que se lleve a cabo la actividad señalada en la fracción V del artículo anterior, antes de que se remita el proyecto al Jefe del Distrito Federal. La aprobación de la parte del programa delegacional relativa al uso del suelo será hecha por el Consejo de Ciudadanos, de conformidad con el artículo 119 del Estatuto.

Capítulo VI

De la revisión, modificación o cancelación de los programas

Artículo 25. La revisión integral del Programa General, de los programas delegacionales y de los programas parciales se hará cada tres años. Podrá anticiparse dicha revisión cuando se presente una causa de fuerza mayor.

Artículo 26. Las solicitudes de modificación o cancelación de los programas hechas por cualquier interesado, se presentarán a la delegación, quien las remitirá al Consejo de Ciudadanos, acompañadas de su opinión, para su aprobación preliminar.

El Consejo de Ciudadanos las remitirá a la Secretaría, para que las dictamine.

En el caso de que el dictamen sea favorable a la modificación o cancelación, se seguirá su trámite correspondiente, en los términos del capítulo que antecede.

Cuando la solicitud se proponga por la Asamblea, los Consejos de Ciudadanos o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal o del Distrito Federal, se presentarán directamente a la Secretaría y se tramitarán de oficio.

Artículo 27. Para los efectos de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 119 del Estatuto, se considerarán como casos de interés general y, por tal razón, las solicitudes de modificación o cancelación se presentarán directamente a la Secretaría, los siguientes:

- I.** Las correcciones, cancelaciones, modificaciones o nuevas asignaciones que en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, deban de hacerse, por causa de fuerza mayor;
- II.** Las variaciones en el límite del Distrito Federal con los municipios colindantes, determinadas conforme a los procedimientos previstos en las leyes;
- III.** Las modificaciones a los límites delegacionales; y
- IV.** Por resolución del recurso administrativo o del procedimiento judicial, que tenga carácter de sentencia ejecutoriada.

Capítulo VII

Del sistema de información y evaluación

Artículo 28. La Secretaría establecerá el sistema de información y evaluación de los programas general, delegacional, parciales, sectoriales y anuales de desarrollo urbano, cuyo objetivo es detectar, registrar, procesar y actualizar la información sobre el Distrito Federal, en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

El sistema se regulará por lo que disponga el reglamento de esta Ley.

TÍTULO IV

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 29. El ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos del suelo del Distrito Federal, con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, así como la zonificación del suelo y las normas de ordenación.

Capítulo I

Clasificación del suelo y zonificación

Artículo 30. El territorio del Distrito Federal se clasificará en el Programa General en:

- I.** Suelo urbano: Constituyen el suelo urbano las zonas a las que el Programa General clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determine el Programa General para el suelo de conservación; y

II. Suelo de conservación: comprende el que lo amerite por su ubicación, extensión, vulnerabilidad y calidad; el que tenga impacto en el medio ambiente y en el ordenamiento territorial; los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural de acuífero; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio de la ciudad y aquel cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para el establecimiento de los asentamientos humanos. Así mismo, comprende el suelo destinado a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y turística y los poblados rurales.

Artículo 31. Tanto en el suelo urbano como en el de conservación, el Programa General delimitará áreas de actuación y determinará objetivos y políticas específicos para cada una de ellas. Dentro de dichas áreas podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los programas delegacionales y parciales.

I. Las áreas de actuación en el suelo urbano son:

- a)** Areas con potencial de desarrollo: las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determine el reglamento de esta Ley, apoyados en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;
- b)** Areas con potencial de mejoramiento: zonas habitacionales de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;
- c)** Areas con potencial de reciclamiento: aquellas que cuentan con infraestructura vial y de transporte y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad.

Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos;

- d)** Areas de conservación patrimonial: las que tienen valores históricos, arqueológicos y artísticos o típicos, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores; y
- e)** Areas de integración metropolitana: las ubicadas en ambos lados del límite del Distrito Federal, el Estado de México y el Estado de Morelos. Su planeación debe sujetarse a criterios comunes y su utilización tiende a mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades.

II. Las áreas de actuación en el suelo de conservación son:

- a)** Areas de rescate: aquellas cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales.

Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas;

- b)** Areas de preservación: las extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que

requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación.

No podrán realizarse obras de urbanización en estas áreas.

La legislación ambiental aplicable regulará adicionalmente dichas áreas; y

- c) Áreas de producción rural y agroindustrial: las destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial. La ley de la materia determinará las concurrencias y las características de dicha producción.

Artículo 32. Los usos del suelo que se determinarán en la zonificación son los siguientes:

I. En suelo urbano:

- a) Habitacional;
- b) Comercial;
- c) Servicios;
- d) Industrial;
- e) Infraestructura; y
- f) Espacios abiertos.

II. En suelo de conservación:

a) Para las áreas de rescate ecológico:

- 1. Habitacional;
- 2. Servicios;
- 3. Turístico;
- 4. Recreación;
- 5. Forestal; y
- 6. Infraestructura.

b) Para las áreas de preservación ecológica:

- 1. Piscícola; y
- 2. Forestal.

c) Para las áreas de producción rural y agroindustrial:

- 1. Agrícola;
- 2. Pecuaria;
- 3. Piscícola;
- 4. Turística;
- 5. Forestal; y

6. Agroindustrial.

La zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos para las diversas zonas y se regulará en los programas y en el reglamento de esta Ley.

Los usos sujetos a licencia de uso de suelo estarán especificados en el reglamento de esta Ley.

Artículo 33. Las normas de ordenación se referirán, entre otros aspectos, a la intensidad de la construcción permitida, considerando:

I. Alturas de edificación;

II. Instalaciones permitidas por encima de altura;

III. Dimensiones mínimas de los predios;

IV. Restricciones de construcción al frente, fondo y laterales;

V. Coeficiente de ocupación del suelo;

VI. Coeficiente de utilización del suelo; y

VII. El volumen de descarga de aguas pluviales, principalmente en las zonas de recarga, para proteger la filtración a los mantos acuíferos.

Capítulo II

De las reservas territoriales para el desarrollo urbano

Artículo 34. Para coordinar las acciones previstas por la Ley General en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y vivienda, la Administración Pública del Distrito Federal determinará la constitución de reservas territoriales, considerando preferentemente los inmuebles no construidos y los que sean dedicados al reciclamiento ubicados en zona urbana.

Artículo 35. Los programas delegacionales y parciales al determinar las áreas de crecimiento de los poblados rurales deberán incorporar, previa consulta pública, el consentimiento de sus comunidades.

Capítulo III

De la fusión, subdivisión y relotificación de terrenos

Artículo 36. Para los efectos de esta Ley se entiende por fusión la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes.

Artículo 37. Para los efectos de esta Ley se entiende por subdivisión la partición de un predio en dos o más terrenos, que no requieran del trazo de vías públicas.

El procedimiento para fusionar o subdividir un predio se establecerá en el reglamento de esta Ley.

Artículo 38. Son predios indivisibles:

I. Los que tengan una superficie igual o menor al lote mínimo determinado en los programas;

II. Los predios cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en los programas;

III. Los predios, cuando se edifiquen los coeficientes de ocupación o utilización del suelo correspondientes a toda la superficie, en una sola de las fracciones que pueda resultar de la subdivisión; y

IV. Los predios cuando se haya construido más de lo que correspondería a cada una de las fracciones resultantes, de conformidad con los coeficientes de ocupación o utilización del suelo, en caso de que el predio se pretenda subdividir.

Las fracciones resultantes de la subdivisión de un predio, en ningún caso serán menores del lote mínimo.

La condición que tenga un predio de indivisible se asentará en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Artículo 39. Procede la relotificación cuando los programas la determinen para llevar a cabo el mejoramiento, así como cuando lo acuerden y lo soliciten quienes intervengan en el sistema de actuación respectivo.

Artículo 40. No podrán concederse licencias cuya ejecución no sea compatible con la relotificación determinada por los programas.

Artículo 41. La relotificación se debe ajustar a lo que determine el reglamento de esta Ley.

Artículo 42. Se consideran conjuntos una o varias construcciones edificadas en un terreno, con usos y destinos homogéneos o heterogéneos, en el que se constituye un régimen de copropiedad o de propiedad en condominio, sobre los diversos departamentos, casas, locales o superficies, de conformidad con la legislación aplicable; pueden ser habitacionales, de servicios, industriales o mixtos.

El equipamiento, la infraestructura, los servicios urbanos y las vialidades dentro de cada conjunto, así como su mantenimiento, son a cargo de sus propietarios.

Los desarrolladores de conjuntos deberán prever la superficie de terreno necesaria para el equipamiento urbano y de servicios del conjunto en cuestión de conformidad con el reglamento de esta Ley.

Quien constituya un conjunto, debe transmitir a título gratuito al Distrito Federal, el dominio del porcentaje de la superficie total del terreno que señale el reglamento de esta Ley.

Cuando el terreno que deba transmitir no sea de utilidad, a juicio de la autoridad competente, quien realice el conjunto deberá optar por cualquiera de las siguientes alternativas:

- I.** Entregar una superficie de terreno de igual valor a aquél que debería transmitir, donde la autoridad indique;
- II.** Realizar obras de infraestructura, o equipamiento urbano, por el mismo valor, donde la autoridad indique; o
- III.** Enterar a la Tesorería del Distrito Federal, el pago sustitutivo en efectivo, equivalente al valor comercial del terreno que deberían transmitir, considerado éste a valores finales.

La autoridad competente determinará la ubicación de los terrenos que se le transmitan, misma que será destinada para la reserva patrimonial del Distrito Federal.

Los avalúos se solicitarán a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Artículo 43. Todas las construcciones e instalaciones que se realicen, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas y se ejecutarán en los términos previstos en esta Ley y demás disposiciones específicas. Sin cumplir con este requisito, no se otorgará licencia para efectuarlas. Las construcciones e instalaciones que requieran licencia de uso del suelo estarán sujetas además a que se dictamine la factibilidad de la prestación de servicios públicos.

Artículo 44. Previo procedimiento legal, cuando las construcciones estén en estado ruinoso y la Delegación las califique, parcial o totalmente, como riesgosas, previo dictamen de un perito en la materia, se

ordenará su desocupación inmediata y se requerirá al propietario o poseedor a título de dueño, a reparar la construcción o, si esto no es posible, a demolerla.

En el caso de que la construcción esté catalogada como monumento histórico o artístico, se procederá de conformidad con lo establecido por la ley de la materia.

En el caso de construcciones habitacionales, la legislación aplicable preverá los estímulos que se otorguen cuando éstas se encuentren en estado ruinoso; en cualquier caso se respetarán los derechos de sus ocupantes.

Artículo 45. Procede la ejecución forzosa una vez que se haya agotado el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I.** Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;
- II.** Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;
- III.** Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y no se cumpla con ella;
- IV.** Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y
- V.** Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos del Código Financiero del Distrito Federal.

Artículo 46. Cuando la ejecución de una obra pública o privada suponga por su magnitud, que se rebasen en forma significativa las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar esa obra; cuando esta afectación alcance otras áreas o zonas del Distrito Federal; cuando así mismo pueda afectarse negativamente al ambiente natural, a la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o al patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico, los solicitantes de una licencia, previamente al inicio del trámite para obtenerla deberán presentar el estudio de impacto urbano y ambiental sobre el que las autoridades competentes emitirán dictamen fundado y motivado, que publicarán en los diarios de mayor circulación. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá otorgarse ninguna licencia.

En lo que atañe al impacto urbano, el reglamento de esta Ley establecerá las características de las obras que requieren de este estudio, así como lo que deberá contener el mismo.

En lo que se refiere al ambiente, deberán observarse las disposiciones de las leyes y el reglamento correspondientes.

Los estudios de impacto serán realizados por los peritos de las empresas, instituciones públicas o privadas, colegios de profesionistas y organizaciones de investigación. Los peritos procederán de las listas elaboradas anualmente por los colegios y pertenecerán al colegio relacionado con el campo técnico o científico apropiado para la evaluación de cada impacto. En los campos que impliquen la seguridad nacional y en las áreas estratégicas, intervendrán solamente peritos, técnicos, empresas e instituciones mexicanas.

Los estudios de impacto urbano ambiental, se enviarán a la Secretaría del Medio Ambiente para su

conocimiento, dichos estudios son públicos por lo que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

Artículo 47. El estudio de impacto urbano forma parte integrante del estudio de impacto urbano y ambiental, que será elaborado por los peritos que autoricen la Secretaría y la Secretaría del Medio Ambiente.

Los directores responsables de obra otorgarán su responsiva de los estudios de impacto urbano ambiental, que se enviarán a la Secretaría para que ésta, con la participación de la Secretaría del Medio Ambiente, otorgue la licencia de uso del suelo correspondiente, en el caso de que el estudio determine que la obra no produce impactos negativos o que se puedan mitigar dichos impactos. Esos estudios serán públicos y se mantendrán para consulta de cualquier interesado.

Los propietarios de los proyectos a los que se refiere esta disposición deben aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el estudio, así como la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento. Podrá autorizarse para estos fines, la utilización de la infraestructura existente, siempre y cuando, se demuestre fehacientemente la existencia de remanentes en la capacidad instalada.

TITULO V

De la ejecución de los programas

Capítulo I

De la ejecución

Artículo 48. La ejecución de los programas está a cargo de las autoridades correspondientes.

La ejecución de los programas en las áreas de actuación se podrá llevar a cabo mediante la constitución de polígonos de actuación.

Los polígonos de actuación se pueden constituir mediante solicitud a la Secretaría, hecha por los propietarios de los inmuebles ubicados en el mismo o mediante determinación de los programas delegacionales o parciales.

Artículo 49. Los sistemas de actuación social, privada o por cooperación, para la aplicación de los programas en los polígonos de actuación, serán coordinados por la autoridad competente, quien establecerá las políticas y las formas de cooperación para el fomento y concertación de acciones.

Artículo 50. Cuando el polígono de actuación sea determinado por los programas, la autoridad competente podrá promover los sistemas de actuación social, privada o por cooperación, según las necesidades, los recursos financieros disponibles, la colaboración de los sectores social, privado y demás circunstancias que concurran.

Cuando el polígono se determine por la Secretaría a petición de los propietarios, éstos podrán proponer a la autoridad competente el sistema de actuación por cooperación.

En caso de que los propietarios incumplan con las obligaciones que les derivan del sistema de actuación, la Administración Pública del Distrito Federal podrá intervenir, mediante convenio, para la conclusión del proyecto.

Artículo 51. El acuerdo por el que se aprueben los sistemas de actuación, se inscribirá en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Artículo 52. Cuando para la ejecución de los programas se requiera la constitución de una servidumbre legal sobre el inmueble, ésta se rige por las disposiciones de derecho común vigentes.

Capítulo II

De la actuación social, privada y por cooperación

Artículo 53. Los propietarios de los inmuebles ubicados en una área de actuación pueden solicitar a la Secretaría la constitución de un polígono de actuación y la aplicación de los sistemas de actuación social, privada o de cooperación, lo cual se acordará conforme a lo que determine el reglamento de esta Ley.

Artículo 54. En el caso de la ejecución de los programas por los sistemas de actuación social, privada o de cooperación, los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios ubicados en una área de actuación, podrán asociarse entre sí o con la Administración Pública del Distrito Federal, constituyendo un fideicomiso, o alguna otra forma de asociación prevista por esta Ley, incluso cuando los terrenos sean de un solo propietario.

Artículo 55. La transmisión a la Administración Pública del Distrito Federal de los terrenos destinados a equipamiento o infraestructura urbana será en pleno dominio y libre de gravámenes; así mismo las obras o instalaciones que se deban ejecutar serán a costa de los propietarios.

Artículo 56. La ejecución de los programas, mediante el sistema de cooperación, consiste en que los propietarios, los poseedores a título de dueño y la Administración Pública del Distrito Federal participen conjuntamente en dicha ejecución; en el sistema de actuación por cooperación, la directiva de la asociación que se adopte, en la que participará la Administración Pública, coordinará la ejecución de las obras.

Artículo 57. Sólo mediante convenio en el que se fije el tiempo necesario, las razones o finalidad expresa, la oportunidad en el que se hará la devolución, el estado en el que los bienes deban ser devueltos, la cantidad que a título de indemnización corresponda, la autoridad podrá ocupar parcial o totalmente y en forma temporal los predios o los bienes de propiedad particular necesarios para la ejecución de las obras calificadas de utilidad o de interés públicos. Toda modalidad, limitación o restricción del dominio o expropiación, cuando la causa fundada sea la utilidad o el interés públicos, se transmitirán o resolverán con apego a las disposiciones constitucionales y legales aplicables.

TITULO VI

De la participación social y la participación privada

Capítulo Único

Artículo 58. La Administración Pública del Distrito Federal apoyará y promoverá la participación de los sectores social y privado en el desarrollo urbano, ajustándose a las disposiciones de los programas.

Artículo 59. La Administración Pública del Distrito Federal apoyará y promoverá la participación social y privada en la construcción y rehabilitación de vivienda de interés social y popular; en el financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales; la conservación y consolidación de la fisonomía propia de la ciudad y de su patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; recreativos y turísticos; proyectos estratégicos urbanos; la regeneración y conservación del Distrito Federal, y la prevención, control y atención de riesgos, contingencias naturales y urbanas.

Así mismo respetará y apoyará las diversas formas de organización, tradicionales y propias de las comunidades, en los pueblos, barrios y colonias de la ciudad para que participen en el desarrollo urbano bajo cualquier forma de asociación prevista por la ley.

Artículo 60. El Consejo Asesor de Desarrollo Urbano, es un organismo permanente de participación social para la consulta, opinión, asesoría y análisis en la materia, para impulsar el desarrollo urbano. Se integrará por:

I. El Secretario, quien lo presidirá y nombrará al Secretario Técnico;

II. El Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Establecimiento de Reservas Territoriales de la Asamblea;

III. Un consejero por cada uno de los colegios de profesionistas; de las instituciones de educación superior con programas en materia, a sugerencia de la Asociación Nacional de Universidades e Institutos de Enseñanza Superior (ANUIES); y de los centros de investigación con experiencia en el ramo. El Secretario deberá invitar a estos consejeros;

IV. Dos consejeros por cada una de las Comisiones de Desarrollo Urbano y Establecimiento de Reservas Territoriales, de Desarrollo Metropolitano, de Vivienda, de Desarrollo Rural y de Población y Desarrollo, de la Asamblea; y

V. Los organismos de los sectores social y privado podrán participar a invitación del Consejo Asesor, o de alguna de sus comisiones, sobre asuntos específicos.

Artículo 61. El Consejo Asesor de Desarrollo Urbano, cuyos integrantes son de carácter honorífico, tendrá como funciones la elaboración de propuestas y opiniones sobre los siguientes aspectos:

a) Los proyectos de los programas y el reglamento de la Ley;

b) Los proyectos de infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general aquellos que influyan sobre la estructura general de la ciudad;

c) Los problemas del desarrollo urbano que deben ser valorados constantemente para contribuir a que la planeación urbana sea un proceso permanente; y

d) Estudios o asuntos específicos relacionados con el logro de los objetivos de los programas.

El Consejo Asesor de Desarrollo Urbano podrá trabajar en comisiones dentro de la esfera de sus funciones. Su estructura y funcionamiento se regulará por el reglamento de esta Ley.

TITULO VII

DE LOS ESTIMULOS Y LOS SERVICIOS

Capítulo I

De los estímulos

Artículo 62. La ejecución de los programas en los polígonos de actuación llevada a cabo por los particulares, mediante los sistemas de actuación social, privada o por cooperación dará lugar a que se les otorguen los estímulos correspondientes.

En el caso del párrafo anterior, los programas deberán prever el otorgamiento de estímulos para los pobladores de menores ingresos y para quienes se ajusten a las acciones determinadas como prioritarias.

No se otorgarán estímulos ni se prestarán servicios urbanos cuando se contravenga lo dispuesto en esta Ley, los programas y su reglamento.

Artículo 63. Los estímulos fiscales se sujetarán a las disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal y al Presupuesto de Egresos del Distrito Federal.

Artículo 64. La Secretaría promoverá, conjuntamente con la Secretaría de Finanzas, el otorgamiento de estímulos financieros para el cumplimiento de los programas.

Artículo 65. La Secretaría podrá proveer la capacitación y a la asistencia técnica en materias relacionadas

con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.

Para tal efecto, celebrará convenios con las instituciones educativas, a fin de que se incluyan estas materias en los programas de estudio.

Artículo 66. El reglamento de esta Ley regulará estos estímulos y podrá establecer otros adicionales.

Capítulo II

De los servicios públicos urbanos

Artículo 67. Los servicios públicos urbanos se prestarán de conformidad con las necesidades sociales y las prioridades que se establezcan en los programas.

Artículo 68. Los estímulos y los servicios públicos en el suelo de conservación, serán acordes a la defensa y aprovechamiento de los recursos naturales, de conformidad con los programas.

Artículo 69. Cuando en las relotificaciones, los conjuntos y los polígonos de actuación se lleven a cabo proyectos y acciones impulsados por el sector social, la Administración Pública brindará los estímulos para que puedan realizarse las obras de equipamiento urbano, infraestructura y servicios que se requieran.

TITULO VIII

DE LAS LICENCIAS, CERTIFICACIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

Capítulo I

De las licencias y certificaciones

Artículo 70. Las licencias, las certificaciones relativas a los programas, los permisos, la protocolización y el otorgamiento y firma ante fedatario público; el registro, la supervisión, vigilancia y las medidas de seguridad deberán coadyuvar al desarrollo urbano.

Artículo 71. El Registro de los Planes y Programas podrá expedir certificaciones de zonificación y de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Artículo 72. Esta Ley determina las siguientes licencias:

I. Uso del suelo;

II. Construcción en todas sus modalidades;

III. Fusión;

IV. Subdivisión;

V. Relotificación;

VI. Conjunto;

VII. Condominio; y

VIII. Explotación de minas, canteras y yacimientos pétreos, para la obtención de materiales para la construcción.

El reglamento de esta Ley, regulará los casos en los que se requiere de estas licencias y las normas conforme a las cuales se otorgarán.

Artículo 73. En el otorgamiento de las licencias en relación con las zonas y los inmuebles catalogados

como arqueológicos, históricos o artísticos, en los términos de la legislación federal aplicable, se observará la concurrencia con los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes, en el ámbito de sus competencias.

Artículo 74. Los fedatarios públicos, al autorizar los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad o con el uso y aprovechamiento de inmuebles, deberán transcribir en los actos jurídicos que autoricen, los certificados del Registro de los Planes y Programas en los que se asienten las normas de planeación urbana que regulen al bien o bienes inmuebles a que dicho acto se refiera.

No se podrá inscribir en el Registro de los Planes y Programas, ni en el Registro Público de la Propiedad los actos jurídicos a que se refiere el párrafo anterior, en los que no se transcriba la certificación correspondiente.

La Secretaría enviará copia de las calificaciones de mejoramiento, que inscriba o cancele en el Registro de los Planes y Programas, a los demás registros inmobiliarios, administrativos o fiscales, del Distrito Federal o de la Federación, a los que corresponda alguna competencia, en relación con los predios materia de dichas calificaciones, en un plazo que no exceda de 20 días hábiles.

Artículo 75. Los directores responsables de obra son peritos que supervisarán la ejecución de los proyectos normados por esta Ley y vigilarán que se cumplan las disposiciones de la misma, los programas, el reglamento y las normas técnicas, todo ello bajo la dirección de las dependencias competentes de la Administración Pública. Estos peritos procederán de las listas elaboradas por los Colegios de Profesionistas y estarán colegiados.

Capítulo II

De las medidas de seguridad

Artículo 76. Se consideran como medidas de seguridad:

- I.** La suspensión de trabajos y servicios;
- II.** La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras;
- III.** La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV.** La demolición de construcciones;
- V.** El retiro de instalaciones; y
- VI.** La prohibición de actos de utilización.

Las medidas de seguridad serán ordenadas por las autoridades competentes del Distrito Federal en caso de riesgo, son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

La aplicación de estas medidas se sujetará a lo dispuesto en Código Civil y en las leyes de Protección Civil y de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

TITULO IX

DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Capítulo I

De las Sanciones

Artículo 77. La violación de esta Ley, de su reglamento o de los programas, se considera una infracción y

trae como consecuencia la imposición de las sanciones, así como la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

En el caso de las violaciones cometidas por los servidores públicos, se aplicarán las normas que regulen la responsabilidad de dichos servidores.

Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia.

El plazo de prescripción de las sanciones será de un año y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

Artículo 78. Se consideran sanciones aplicables por violaciones o infracciones a esta Ley, a su reglamento y a los programas:

- I.** La rescisión de convenios;
- II.** La suspensión de los trabajos;
- III.** La clausura de obra;
- IV.** La demolición de construcciones;
- V.** La intervención administrativa de las empresas;
- VI.** La pérdida de los estímulos otorgados;
- VII.** La revocación de las licencias y permisos otorgados;
- VIII.** Las multas; y
- IX.** El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, conmutable por multa.

Corresponde a las delegaciones del Distrito Federal decretar e imponer las sanciones previstas en este artículo.

Artículo 79. Se sancionará con multa:

- I.** Del 5% al 10% del valor comercial de las obras e instalaciones, cuando éstas se ejecuten sin licencia o con una licencia cuyo contenido sea violatoria de los programas. En este caso se aplicará la sanción al promotor de la obra y al director responsable de obra;
- II.** En las fusiones, subdivisiones, retificaciones y conjuntos ilegales, del 5% al 10% del valor comercial del terreno;
- III.** A quienes no respeten las normas referentes al desarrollo urbano para las personas con discapacidad se les aplicarán las siguientes multas:

De 20 a 40 veces el salario mínimo:

- a)** A quien obstaculice la circulación peatonal o las rampas ubicadas en las esquinas, para su uso por las personas con discapacidad; y
- b)** A quien ocupe las zonas de estacionamiento reservadas para su uso por las personas con discapacidad.

Del 3% al 6% del valor comercial:

- a)** Del equipo dedicado a la prestación de servicios públicos urbanos a quien no respete dichas

normas;

b) De las obras de infraestructura o equipamiento urbano, a quienes las realicen sin respetar dichas normas; y

c) De las obras de las construcciones o instalaciones, a quienes las realicen sin respetar dichas normas.

IV. Cuando de la contabilidad del infractor se desprenda que el beneficio que resulte de una infracción sea superior a la sanción que corresponda, ésta podrá incrementarse hasta el monto del beneficio obtenido. La Secretaría podrá solicitar la intervención de los órganos competentes para determinar dicha utilidad.

Capítulo II

Del silencio administrativo

Artículo 80. En el caso de que la autoridad competente omita responder a una solicitud fundada, operará la afirmativa ficta en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Artículo 81. Se entenderán negadas por silencio administrativo las solicitudes presentadas en los términos que fija el procedimiento administrativo, en los siguientes casos:

I. Certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos;

II. Solicitudes de licencia de uso de suelo cuando se refieran a obras de impacto urbano y ambiental, o de construcciones riesgosas, calificadas como tales por el reglamento de esta Ley;

III. Solicitudes de modificación de los programas; y

IV. Solicitudes de licencias de construcción que se pretendan ejecutar en suelo de conservación.

Artículo 82. Un extracto de las resoluciones obtenidas por las vías señaladas en los dos artículos anteriores, deberán publicarse en la Gaceta Oficial dentro de los 15 días hábiles a partir de la fecha en la que autoridad, en cumplimiento del procedimiento administrativo correspondiente, las declare.

Capítulo III

De la acción pública

Artículo 83. Quienes resulten afectados, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, pueden ejercitar acción pública ante las autoridades competentes de la Administración Pública, cuando se estén llevando a cabo construcciones, cambios de usos o destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan lo establecido en esta Ley, en su reglamento y en los programas.

Cuando la autoridad ante la que se ejercite la acción pública se declare incompetente, deberá turnar el escrito mediante el cual ésta se ejercite a la autoridad que considere competente.

Para dar curso a dicha acción pública, bastará que se presente por escrito y que se indiquen los hechos, las presuntas infracciones cometidas, los datos necesarios que permitan localizar a los presuntos infractores, en caso de que se conozcan por quien ejercite la acción, el nombre y domicilio del denunciante, así como las pruebas en que se funde.

Las autoridades competentes de la Administración Pública del Distrito Federal efectuarán las inspecciones y diligencias necesarias para la comprobación de los hechos denunciados, oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, realizarán la evaluación correspondiente y tomará las medidas procedentes.

En todo caso las autoridades competentes de la Administración Pública del Distrito Federal, dentro de los 30 días naturales siguientes a la presentación de la acción pública, deberán resolver lo conducente.

Capítulo IV

Del recurso de inconformidad

Artículo 84. En contra de las resoluciones que dicten o ejecuten las autoridades administrativas del Distrito Federal, en materia de esta Ley, de su reglamento o de los programas, los interesados afectados podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

Transitorios

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal; además, se publicará en el **Diario Oficial de la Federación** para su mayor difusión.

SEGUNDO. Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en el **Diario Oficial de la Federación** del 7 de enero de 1976, así como todas las demás disposiciones reglamentarias que se opongan o contravengan a la presente Ley.

TERCERO. El reglamento de esta Ley deberá expedirse dentro de un plazo de 180 días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la misma. Mientras tanto se aplicarán los que están vigentes en todo lo que no contradigan las disposiciones de esta.

CUARTO. Las menciones que en esta Ley se formulan al Jefe del Distrito Federal deberán entenderse referidas al Jefe del Departamento del Distrito Federal con anterioridad al mes de diciembre de 1997.

QUINTO. Los recursos administrativos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de esta Ley, deberán resolverse en un plazo máximo de 60 días, contados a partir del día siguiente a la fecha en que entre en vigor.

SEXTO. Los acuerdos que regulan las zonas especiales de desarrollo controlado, se incorporarán como programas parciales a los proyectos de los programas delegacionales que elabore la Secretaría, se someterán a la consulta pública prevista en el procedimiento de tramitación de los programas, confirmándose, modificándose o cancelándose, según sea el resultado de la referida consulta.

SEPTIMO. En tanto no exista el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada de la Ciudad de México, el Programa General deberá contemplar los aspectos de carácter metropolitano y megalopolitano que afecten al Distrito Federal.

RECINTO DE LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL, a los veintitrés días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y cinco.- Rep. **Germán Aguilar Olvera**, Presidente.- Rep. **Sergio Martínez Chavarría**, Secretario.- Rep. **Cuauhtémoc Gutiérrez de la Torre**, Secretario.- Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los nueve días del mes de enero de mil novecientos noventa y seis.- **Ernesto Zedillo Ponce de León**.- Rúbrica.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, **Oscar Espinosa Villarreal**.- Rúbrica.
