



# DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION

ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Tomo CDXCIII No. 1 México, D.F., lunes 3 de octubre de 1994

## CONTENIDO

Secretaría de Gobernación  
Secretaría de Hacienda y Crédito Público  
Secretaría de Desarrollo Social  
Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal  
Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos  
Secretaría de Comunicaciones y Transportes  
Secretaría de Salud  
Secretaría del Trabajo y Previsión Social  
Departamento del Distrito Federal  
Banco de México  
Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado  
Avisos  
Indice en página 111

Director: Lic. Carlos Justo Sierra

NS 2.10 EJEMPLAR

## DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

**ACUERDO por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para la colonia Jardines del Pedregal de San Angel, Ampliación Oriente, Delegación Coyoacán, D. F.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Departamento del Distrito Federal.- Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.- Dirección del Programa de Desarrollo Urbano.

**ACUERDO POR EL QUE SE DECLARA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO Y SE APRUEBA LA NORMATIVIDAD PARA LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL AMPLIACION ORIENTE DELEGACION COYOACAN, DISTRITO FEDERAL**

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 1o., 5o., Y 44 DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL; 1o., 3o., 4o., 9o., 12, 28, 31, 32, 33, 35, 37, FRACCIONES II Y IV, 44, 45, 46 Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 1o., 9o., 12, 20 Y 21 DE LA LEY DE PLANEACION; 1o., 3o., 13, 14, 15, 16, 20, FRACCIONES I, VII, VIII Y IX DE LA LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL; 1o., 2o., 3o., FRACCIONES II, III Y VII, 4o., 5o., 6o., FRACCIONES I, II, III, IV, VI, XIII Y XIV, 7o., 8o., 9o., 10, 11, 13, 14, 15, 18, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 79, 87, 88 Y 89 DE LA LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; 1o., 2o., 3o., 4o., 13 Y 25 Y TERCERO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL PROPIO DEPARTAMENTO; Y ACUERDO DE FECHA 31 DE JULIO DE 1990 DEL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Y

### CONSIDERANDO

QUE EL ORDENAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, CONSTITUYE UN IMPERATIVO A RESOLVER PARA LA SOCIEDAD ACTUAL Y PARA LAS GENERACIONES FUTURAS, MISMAS QUE EL GOBIERNO DE LA CIUDAD HA ENFRENTADO A TRAVES DE UNA ESTRATEGIA SUSTENTADA EN EL SISTEMA NACIONAL DE PLANEACION.

QUE EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL ESTA FACULTADO PARA DECLARAR LAS ZONAS QUE DENTRO DEL AREA DE DESARROLLO URBANO SE CONSTITUYEN COMO RESERVAS, O DEBAN ESTAR SUJETAS A CARACTERISTICAS ESPECIALES DE DESARROLLO, ASI COMO LOS ESPACIOS DEDICADOS A LA CONSERVACION Y AL MEJORAMIENTO.

QUE CON BASE EN EL ACUERDO DEL CIUDADANO JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 31 DE JULIO DE 1990, PUBLICADO EN EL **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION** EL 6 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO, SE DELEGAN FACULTADES AL SUSCRITO PARA EMITIR ACUERDOS PARA PLANEAR Y ORDENAR EL DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL.

QUE EL PROGRAMA GENERAL DEL PROGRAMA DIRECTOR, ES UN INSTRUMENTO NORMATIVO QUE DERIVA DE LA LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA LLEVAR A CABO EL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL, Y QUE SU FINALIDAD SE ENCAMINA A INTEGRAR EN UN TODO COHERENTE Y ARMONICO, LAS POLITICAS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, PROGRAMAS Y ACCIONES QUE DE EL EMANAN INCORPORANDO LA EXPERIENCIA DERIVADA DE LA APLICACION DE LA NORMATIVIDAD Y SU IMPACTO EN LA COMUNIDAD.

QUE POR ACUERDO DE FECHA 17 DE JUNIO DE 1987, VOLUMEN I, Y POR ACUERDO DEL 19 DE JUNIO DE 1987 VOLUMEN II, LA JEFATURA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL APROBO LA VERSION 1987 DEL PROGRAMA GENERAL DEL PROGRAMA DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN EL **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION** Y EN LA GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LOS DIAS 16 Y 30 DE JULIO DEL MISMO AÑO, RESPECTIVAMENTE E INSCRITO EN EL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL EL 26 DE AGOSTO DE 1987, ACTA NUMERO 7, A FOJAS 21 A 27 DEL LIBRO UNO, VOLUMEN 1o. DEL PROGRAMA GENERAL ESTABLECIENDO LAS POLITICAS, ESTRATEGIAS Y LINEAS DE ACCION PARA LA ORDENACION DEL TERRITORIO DEL DISTRITO FEDERAL, A PARTIR DEL ANALISIS DE LA SITUACION QUE GUARDA EL MISMO EN FUNCION DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO, LA POBLACION Y LA DOTACION DEL EQUIPAMIENTO URBANO E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

QUE EL PROGRAMA GENERAL DEL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, TIENE ENTRE OTROS OBJETIVOS ESTABLECER LOS USOS, RESERVAS Y DESTINOS DEL SUELO EN ZONAS DE ALTERACION ECOLOGICA, SEÑALAR LOS LIMITES DE CRECIMIENTO DE LAS AREAS DE HABITACION QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE SU PERIMETRO PARA LOGRAR UN EQUILIBRIO ECOLOGICO Y MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE SUS HABITANTES, ASI COMO INDUCIR EL CRECIMIENTO POBLACIONAL, PARA REGULAR LAS ACTUALES TENDENCIAS DE CRECIMIENTO.

QUE POR ACUERDO VOLUMEN III DE FECHA 19 DE JUNIO DE 1987, LA JEFATURA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, APROBO LA VERSION 1987 DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONALES, PUBLICADO EN EL **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION** Y EN LA GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LOS DIAS 16 Y 30 DE JULIO DE 1987, RESPECTIVAMENTE, E INSCRITO EN EL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EL 28 DE

AGOSTO DE 1987, ACTAS NUMEROS 35 A LA 51, A FOJAS 98 REVERSO A 143 DEL LIBRO II, VOLUMEN II DE PLANES PARCIALES.

QUE SE HACE NECESARIA LA IMPLEMENTACION DE NORMAS QUE REGULEN AQUELLAS ZONAS QUE CUENTAN CON TODOS LOS SERVICIOS COMO ES LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, DONDE LA REGENERACION, RESTAURACION Y MEJORAMIENTO ES DE MAYOR IMPORTANCIA EN LA PLANEACION URBANA DE LA CIUDAD DE MEXICO.

QUE LA EJECUCION DEL PRESENTE ACUERDO OBEDECE A LAS ACCIONES URBANAS RELATIVAS AL ORDENAMIENTO Y REGULACION DEL DESARROLLO URBANO DE LAS ZONAS QUE SUFREN LA EVOLUCION DEL FENOMENO DE CRECIMIENTO Y QUE SE HA DETERIORADO CON EL TIEMPO, LA CONSERVACION DE LOS SECTORES DE DICHA ZONA QUE ASI LO REQUIERE Y LA DETERMINACION DE LAS BASES QUE SEAN NECESARIAS PARA ESTAS, POR SUS CARACTERISTICAS ESPECIALES PARA UN DESARROLLO URBANO CONTROLADO.

QUE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION COYOACAN, VERSION 1987, DETERMINA LA MEJOR COMBINACION DE USOS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN SUS AREAS Y PREDIOS, Y PARA EL MEJOR LOGRO DE ESTOS PROPOSITOS DE PLANEACION Y ZONIFICACION URBANA SE HACE NECESARIO EL ESTABLECIMIENTO DE ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC), COMO ES EL CASO DE LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE.

QUE DE ACUERDO A LOS ESTUDIOS TECNICOS REALIZADOS POR LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA, ESTA COLONIA PRESENTA CARACTERISTICAS ESPECIALES PARA EL DESARROLLO DE USOS Y DESTINOS ASI COMO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXCLUSIVAMENTE.

QUE LA INTERPRETACION Y APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE DERIVAN DE LA NORMATIVIDAD DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL AMPLIACION ORIENTE, SERA UNA FACULTAD ESPECIFICA DE LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA EN EL AMBITO DE SU RESPECTIVA COMPETENCIA, TOMANDO EN CONSIDERACION LA OPINION DE LA DELEGACION, ASOCIACION DE RESIDENTES DE LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE.

QUE LAS RAZONES DE BENEFICIO SOCIAL QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO, SON PRINCIPALMENTE: ESTABLECER EL MEJORAMIENTO Y EL MARCO NORMATIVO DE LA ZONA, MEDIANTE LA REALIZACION DE ACCIONES CONCERTADAS CON LOS VECINOS DE LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, DISTRIBUYENDO EQUITATIVAMENTE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO, EVITANDO QUE SE EDIFIQUEN O AMPLIEN CONSTRUCCIONES SIN GARANTIA DE SEGURIDAD PARA SUS USUARIOS Y EL CUMPLIMIENTO DE NORMAS ESPECIFICAS QUE ASEGUREN UNA ADECUADA DISTRIBUCION DE USOS DEL SUELO.

LAS NORMAS TECNICAS QUE SE ESTABLEZCAN DEBERAN REGIR EN LO SUCESIVO A LAS EDIFICACIONES, SU UTILIZACION Y EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO EN GENERAL, POR LO QUE SE HA TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** SE DECLARA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) A LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, DELEGACION COYOACAN DISTRITO FEDERAL Y SE APRUEBA SU NORMATIVIDAD CUYOS LIMITES SON:

AL NORTE: LIMITE POSTERIOR DE LOS PREDIOS CON FRENTE A LA CALLE DE LLANURA  
 AL SUR: ANILLO PERIFERICO  
 AL ESTE: AV. INSURGENTES SUR  
 AL OESTE: BOULEVARD DE LAS CATARATAS

LOS CUALES SE INDICAN EN EL PLANO DE USOS DEL SUELO ANEXO. EL CUAL FORMA PARTE INSEPARABLE DE ESTE ACUERDO.

**SEGUNDO.** EL PRESENTE ACUERDO ESTABLECE LAS BASES GENERALES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO, MEDIANTE LA APLICACION DE LA ZONIFICACION SECUNDARIA Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DE LOS PREDIOS Y EDIFICACIONES QUE SE ENCUENTRAN COMPRENDIDOS DENTRO DE LA ZONA MATERIA DEL PRESENTE ACUERDO.

**TERCERO.** EL USO AUTORIZADO DE LOS PREDIOS ES HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PERMITIENDOSE LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA POR CADA 450.00 m<sup>2</sup> DE TERRENO CON PROYECTOS QUE CUMPLAN CON EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES VIGENTE, Y LAS NORMAS ESPECIFICADAS EN ESTA ZEDEC; ASIMISMO, SE INDICAN LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y LAS EXCEPCIONES PARA USOS DISTINTOS AL HABITACIONAL UNIFAMILIAR, CON LAS CONDICIONANTES PARTICULARES PARA SU DESARROLLO.

**NORMAS COMPLEMENTARIAS****GENERALES**

EN CASO DE NUEVAS CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL EN LA ZONA PERMITIDA POR LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS, NO SE PERMITIRA EN SU SOLUCION, LA VISTA DE SUS OCUPANTES HACIA LA ZONA HABITACIONAL UNIFAMILIAR EN SU COLINDANCIA POSTERIOR.

**AREAS VERDES**

LAS ZONAS SECUNDARIAS, INDICADAS EN EL PLANO DE USO DEL SUELO COMO (AV) AREAS VERDES. NO PODRAN TENER CAMBIOS DE USO DEL SUELO, POR LO QUE DEBERAN MANTENER SU USO DE AREA VERDE INALTERABLE, YA SEAN ESTAS DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA.

**SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCION**

PARA TODOS LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ZEDEC "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE"; LA SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCION SERA PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL TERRENO, DEBIENDO CUMPLIR CON EL ARTICULO 77 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES VIGENTE, MAS LOS INCREMENTOS QUE A CONTINUACION SE INDICAN, EXCEPTO DONDE LA NORMA COMPLEMENTARIA PARTICULAR LO ESPECIFIQUE, EN CUYO CASO, ESTA TENDRA PRIORIDAD Y PODRA SER UTILIZADA COMO ESTACIONAMIENTO CON MATERIAL PERMEABLE:

<b>SUPERFICIE DEL PREDIO</b>	<b>REQUERIMIENTO POR REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES (ARTICULO 77)</b>	<b>SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCION YA INCREMENTADA</b>
MENOR A 500.00 m <sup>2</sup>	20.00%	25%
DE 501 HASTA 2000 m <sup>2</sup>	22.50%	30%
MAS DE 2001 m <sup>2</sup>	25.00%	35%

**ESTACIONAMIENTO**

CON EL PROPOSITO DE MINIMIZAR LOS PROBLEMAS DE ESTACIONAMIENTO EN LA ZEDEC JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL AMPLIACION ORIENTE, LOS FUTUROS DESARROLLOS DEBERAN CUMPLIR LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 80 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES MAS LOS INCREMENTOS QUE SE SEÑALAN EN SEGUIDA, DEBIENDO LOCALIZARSE DENTRO DEL PREDIO QUE LOS ORIGINA, PARA LO CUAL LAS FUSIONES DE LOS PREDIOS ESTARAN PERMITIDAS, SIEMPRE Y CUANDO SEAN DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE PARA ESTACIONAMIENTO.

**TIPO DE EDIFICACION****NUMERO REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**

VIVIENDA UNIFAMILIAR.	4 POR VIVIENDA
VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE 80 m <sup>2</sup> HASTA 120 m <sup>2</sup> .	2 POR VIVIENDA
MAS DE 121 m <sup>2</sup> .	3 POR VIVIENDA

DE LOS REQUERIMIENTOS SEÑALADOS PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR, SE DEBERA PROPORCIONAR UN 15 % MAS PARA VISITANTES, LOS CUALES DEBERAN ESTAR CLARAMENTE SEÑALADOS.

**USOS DIFERENTES AL HABITACIONAL**

<b>TIPO DE EDIFICACION</b>	<b>REQUERIMIENTO POR REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES (ART.80, UN CAJON POR CADA:)</b>	<b>INCREMENTO YA ADICIONADOS (UN CAJON POR CADA:)</b>
OFICINAS CORPORATIVAS	30 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
VENTA DE ARTICULOS EN GENERAL	40 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	7.5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	15 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
BANCOS	15 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>

TODOS LOS ACCESOS Y SALIDAS DEBERAN UBICARSE SOBRE LAS VIALIDADES PRINCIPALES.

**EXCEPCIONES A LA NORMATIVIDAD VIGENTE****LICENCIA DE USO DEL SUELO**

- LA LICENCIA DE USO DEL SUELO DEBERA TRAMITARSE EN FORMA PREVIA A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y LA REQUERIRAN UNICAMENTE LAS EDIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO DE PREDIOS SEÑALADOS EN EL ARTICULO 53 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA LOS USOS DEL SUELO AUTORIZADOS EN EL PROGRAMA DE LA ZEDEC "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE".

- LAS RESTRICCIONES ESPECIFICADAS EN ESTA DECLARATORIA, SERAN LAS UNICAS VIGENTES PARA LA ZEDEC JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, POR LO QUE SE ANULAN TODOS LOS ACUERDOS, Y DISPOSICIONES ANTERIORES, RELACIONADAS CON EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

**ARTICULO 28 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION**

- DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL EL ARTICULO 28 DE ESTE ORDENAMIENTO NO ES APLICABLE A LOS INMUEBLES LOCALIZADOS EN LA ZEDEC "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE" POR SER UNA DECLARATORIA ESPECIFICA.

**SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD**

EN LA ZONA DE LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, NO SE APLICARA EL ACUERDO DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD, ACUERDO 0028 Y CIRCULAR 1 (1) 88 DEL 29 DE JUNIO DE 1988, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 19 DE JULIO DE 1988.

**SISTEMA DE INCREMENTO AL NUMERO DE VIVIENDAS E INTENSIDADES**

- DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ZEDEC "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE", NO SE AUTORIZA LA APLICACION DE LOS ACUERDOS DE INCREMENTO A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE TIPO MEDIO Y RESIDENCIAL, DE FECHA 19 DE JUNIO DE 1987 Y 6 DE DICIEMBRE DE 1989, RESPECTIVAMENTE, AMBOS PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION LOS DIAS 16 DE JULIO DE 1987 Y 21 DE DICIEMBRE DE 1989, NI EL INCREMENTO DE INTENSIDADES DE CONTRUCCION.

- EN EL PERIMETRO DE LA ZEDEC OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO, NO SERAN APLICABLES LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE FUERON AUTORIZADAS EN EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONAL 1987, O LAS DE CARACTER GENERAL QUE SE PUBLIQUEN.

**NORMAS COMPLEMENTARIAS****PARTICULARES****VIVIENDA UNIFAMILIAR**

SE PODRA CONSTRUIR UNA VIVIENDA POR CADA 450.0 m<sup>2</sup>, DE TERRENO, QUE ES EL LOTE TIPO Y EN AQUELLOS PREDIOS OFICIALMENTE RECONOCIDOS A LA FECHA, DEBIENDO MANTENER UNA SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCION DEL AREA TOTAL DEL PREDIO, DE ACUERDO A LA TABLA CORRESPONDIENTE DE ESTE INSTRUMENTO, LA CUAL PODRA SER UTILIZADA PARA ESTACIONAMIENTO CON MATERIAL PERMEABLE; LA EDIFICACION TENDRA UNA ALTURA MAXIMA DE 9.0 METROS SOBRE EL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. EN LA TOTALIDAD DE ESTA ZONA, CUYOS LIMITES SE MARCAN EN EL PLANO DE USOS DEL SUELO ESCALA 1: 2000 ANEXO, EL CUAL FORMA PARTE INSEPARABLE DE ESTE ACUERDO.

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR**

EN LOS PREDIOS MAYORES AL LOTE TIPO, SE PODRA CONSTRUIR UNA VIVIENDA POR CADA 450 m<sup>2</sup> DE TERRENO Y EL NUMERO DE VIVIENDAS SERA EL QUE RESULTE DE DIVIDIR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ENTRE 450 m<sup>2</sup> QUE ES EL LOTE TIPO, CUANDO EL RESULTADO DE LA DIVISION TENGA UNA FRACCION DECIMAL MAYOR O IGUAL A 0.5, SE CERRARA AL NUMERO ENTERO INMEDIATO SUPERIOR; IGUALMENTE CUANDO LA FRACCION DECIMAL SEA MENOR O IGUAL A 0.5 SE AJUSTARA AL NUMERO INMEDIATO INFERIOR. ASI MISMO SE DEBERA RESPETAR LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA TABLA CORRESPONDIENTE DE ESTE INSTRUMENTO, LA CUAL PODRA SER UTILIZADA COMO ESTACIONAMIENTO EMPLEANDO MATERIAL PERMEABLE.

**PREDIOS CON FRENTE AL ANILLO PERIFERICO (BOULEVARD AVILA CAMACHO), DESDE BOULEVARD DE LAS CATARATAS HASTA ZACALTEPETL.**

\* EL USO DEL SUELO SERA HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR Y/U OFICINAS, ALTURA MAXIMA DE HASTA 9.00 M SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA, CUYOS ACCESOS Y SALIDAS DEBERAN SER EXCLUSIVAMENTE POR EL BOULEVARD AVILA CAMACHO, DONDE TODAS LAS CONSTRUCCIONES TENDRAN UNA RESTRICCION MINIMA FRONTAL DE 10.0 M Y SUS RESTRICCIONES POTERIORES Y LATERALES SERAN DE ACUERDO A LA SIGUIENTE TABLA:

LOTE NO.	RESTRICCIÓN POSTERIOR	RESTRICCIÓN LATERAL
1	10.0 M	10.0 M. SOBRE BOULEVARD CATARATAS. 10.0 M. SOBRE CALLE ALUD.
2	10.0 M	10.0 M. SOBRE CALLE ALUD.
3	10.0 M	10.0 M. SOBRE CALLE SIMA. 10.0 M. SOBRE CALLE SIMA. 10.0 M. SOBRE CALLE LADERA.
4	10.0 M	3.0 M. SOBRE CALLE LADERA.
5	10.0 M	3.0 M. CON LOTE 6.
6	10.0 M	3.0 M. CON LOTE 5.
7	10.0 M	3.0 M. CON LOTE 8.
12-13	4.0 M	3.0 M. CON LOTE 11.
14	4.0 M	3.0 M. CON LOTE 15.
15	5.0 M EN TODAS LAS COLINDANCIAS CON LOTE 20	5.0 M. SOBRE CALLE SANTA TERESA.
16	PREDIO CON NORMATIVIDAD ESPECIFICA Y CON UNA ALTURA MAXIMA DE 7 M S.N.B.	
17	4.0 M.	3.0 M. CON LOTE 16.
18	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 19.
19	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 18.
20	10.0 M.	3.0 M. EN COLINDANCIA ESTE.
21	10.0 M.	10.0 M. SOBRE CALLE SERRANIA. 3.0 M. EN COLINDANCIA CON LOTE 22.
22	4.0 M.	3.0 M. CON LOTE 23.
23	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 22.
24	10.0 M.	3.0 M. EN COLINDANCIA ESTE.
25	-----	3.0 M. SOBRE CALLE ESTEPA. 3.0 M. CON LOTE 26.
26	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 25.
27	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 28.
28	10.0 M.	3.0 M. EN COLINDANCIA ESTE.

LA NOMENCLATURA DEL PLANO DE LA ZEDEC ANEXO, NO NECESARIAMENTE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL CATASTRAL; SIN EMBARGO PARA LA OBTENCION DE CUALQUIER LICENCIA DE CONSTRUCCION SE APLICARAN LAS RESTRICCIONES INDICADAS EN EL CITADO PLANO DE LA ZEDEC, QUE FORMA PARTE INSEPARABLE DE ESTE INSTRUMENTO.

**PREDIO ESPECIFICO LOCALIZADO ENTRE LA CALLE DE LLANURA (AL NORTE), MONTAÑA (AL SUR) Y BOULEVARD DE LAS CATARATAS (AL OESTE).**

EN VIRTUD DE NO CONTAR CON UN CONSENSO SOBRE EL USO DEL SUELO QUE SE DEBA DE DAR PARA EL PRESENTE PREDIO, LA AUTORIZACION DEL USO DEL SUELO DE ESTE, SE DARA HASTA EN TANTO SE LLEVE A CABO UN ANALISIS ESPECIFICO DEL PROYECTO, CONTANDO PARA TAL EFECTO CON LA PARTICIPACION DE LA ASOCIACION DE VECINOS DE LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, A.C.; LA DELEGACION DE COYOACAN, EL PROMOTOR Y/O PROPIETARIO, Y LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA.

**PREDIOS CON FRENTE A AVENIDA INSURGENTES SUR, ENTRE LA CALLE DE LLANURA Y ANILLO PERIFERICO SUR (BOULEVARD AVILA CAMACHO).**

EL USO DEL SUELO SERA HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR Y/O SERVICIOS Y/O OFICINAS Y/O COMERCIOS, ALTURA MAXIMA DE HASTA 15.00 M, SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA, CUYOS ACCESOS Y SALIDAS SERAN EXCLUSIVAMENTE POR LA AVENIDA INSURGENTES SUR.

DONDE TODAS LAS CONSTRUCCIONES SE REMETERAN 10 M AL FRENTE Y 5 M EN SUS LATERALES Y EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO SE CONSERVARA UNA FRANJA DE 10 M.

**PREDIOS CON FRENTE A LA CALLE DE MONTAÑA, HASTA EL BOULEVARD CATARATAS Y LA CALLE DE SERRANIA, ENTRE LLANURA Y BOULEVARD AVILA CAMACHO, AMBOS PARAMENTOS.**

EL USO DEL SUELO SERA HABITACIONAL UNIFAMILIAR, DONDE SE PODRA DESARROLLAR UN MAXIMO DE UNA VIVIENDA POR PREDIO EXISTENTE POR LO QUE, DENTRO DE ESTE PERIMETRO NO SE PERMITIRA LA SUBDIVISION DE LOTES.

#### **FUSION DE PREDIOS**

FUSION. ES LA UNION EN UNO SOLO, DE DOS O MAS PREDIOS COLINDANTES, PARA LOS PREDIOS COMPRENDIDOS DENTRO DE LA ZEDEC "JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE", CUANDO LA FUSION INVOLUCRE TERRENOS DE DIFERENTES USOS DEL SUELO PERMITIDOS, ESTOS SE MANTENDRAN VIGENTES PARA CADA UNA DE LAS PARTES ORIGINALMENTE FUSIONADAS, DE CONFORMIDAD CON LA LOTIFICACION DEL PLANO DE USOS DEL SUELO PARA LA ZEDEC JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE.

CUANDO LA FUSION INVOLUCRE LOTES CON DIFERENTES ALTURAS DE CONSTRUCCION PERMITIDAS, SE APLICARA LA CORRESPONDIENTE A CADA UNO DE LOS PREDIOS FUSIONADOS, DE CONFORMIDAD CON EL PLANO DE USO DEL SUELO ANEXO QUE INDICA LAS ALTURAS.

#### **LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION**

EN CASO DE ADQUIRIR Y/O VENDER UN INMUEBLE O INICIAR UN TRAMITE DE PERMISO O LICENCIA EN LA ZEDEC COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, PREVIAMENTE SE DEBERA OBTENER EN LAS OFICINAS DEL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR, EN LA DELEGACION O EN LAS VENTANILLAS DE LOS COLEGIOS DE INGENIEROS O ARQUITECTOS, LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO O EL CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO, LOS CUALES CONTIENEN LA INFORMACION OFICIAL ACERCA DE LOS USOS DEL SUELO, ALTURAS DE EDIFICACIONES Y NORMAS TECNICAS APLICABLES QUE CONDICIONEN EL APROVECHAMIENTO DE UN PREDIO O INMUEBLE.

#### **USOS EXISTENTES**

EL PROGRAMA DE LA ZEDEC COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE REVISARA SI LOS USOS EXISTENTES ACTUALES FUERON O NO PERMITIDOS CONFORME A ALGUN PLAN O PROGRAMA ANTERIOR, O A TRAVES DEL MECANISMO DE MODIFICACION O INCONFORMIDAD; O SI SE JUSTIFICAN POR DERECHOS LEGALMENTE ADQUIRIDOS, QUEDANDO SUJETOS A UNA ACCION POSTERIOR DE VERIFICACION Y EN SU CASO REGULARIZACION O CLAUSURA, PARA LO CUAL SE ESTABLECE UN MECANISMO DE PARTICIPACION EN EL SENO DE LA DELEGACION, DONDE EN FORMA CONJUNTA LAS AUTORIDADES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y LA ASOCIACION DE VECINOS, DETERMINARAN LOS REQUERIMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS PARA DICTAMINAR LAS ACCIONES CORRESPONDIENTES, LOS USOS EXISTENTES REGULARIZADOS, POR REGULARIZAR, Y LOS USOS QUE SE ACUERDE SU REGULARIZACION, PODRAN CONTINUAR CON EL USO ACTUAL SIN AMPLIAR EN NINGUN CASO SU CONSTRUCCION O LA CAPACIDAD DE SERVICIO ACTUAL.

**CUARTO.**- LAS NORMAS QUE SE SEÑALAN EN EL PUNTO SEGUNDO SERAN APLICADAS POR LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA Y POR LA DELEGACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN COYOACAN, EN EL AMBITO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS.

**QUINTO.**- SE CREARA UN GRUPO DE TRABAJO CON LA PARTICIPACION DE LA DELEGACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN COYOACAN, LA CONTRALORIA INTERNA DE LA DELEGACION COYOACAN, LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA Y LA ASOCIACION DE VECINOS, PARA REGULARIZAR TODOS AQUELLOS GIROS QUE ACREDITEN TENER DERECHOS LEGITIMAMENTE ADQUIRIDOS, CONFORME A LOS SIGUIENTES REQUISITOS, SEGUN EL ARTICULO 30.2 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES VIGENTE.

1.- RECABAR EN EL MODULO DE INFORMACION, UNA SOLICITUD PARA LA CONSTANCIA DE ACREDITACION DEL USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS.

2.- ENTREGAR LA SOLICITUD DEBIDAMENTE ACOMPAÑADA CON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

A) FORMATO DE SOLICITUD, VOLANTE DE TRAMITE E IDENTIFICACION.

B) DECLARACION DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.

C) RECIBO DEL PAGO DE DERECHOS EFECTUADO EN LA TESORERIA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA EL TRAMITE DE LA CONSTANCIA DE ACREDITACION DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS.

D) CARTA COMPROMISO DONDE SE ESTABLEZCA EL AÑO DE OPERACION DEL GIRO Y LA VERACIDAD DE LA DOCUMENTACION PROBATORIA, DONDE MANIFIESTA QUE EL USO ANTERIOR AL

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONAL, VERSION 1987, ES AUTENTICO Y/O:

**E) DOCUMENTACION FISCAL.-** SOLICITUD DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES O DE CONTRIBUYETES ANTERIOR A 1982; DECLARACION ANUAL DE IMPUESTOS A LOS INGRESOS DE LAS SÓCIEDADES MERCANTILES Y/O DECLARACION DE IVA DE 1987, Y DE 1992 Y 1993 CON UN DOCUMENTO ALTERNO RECIENTE (MAXIMO DE DOS MESES) EN QUE SE COMPRUEBE LA INSTALACION DEL USO ACTUAL; INFORMACION TESTIMONIAL DE TRES VECINOS DE LA ZONA QUE VIVIAN EN UN RADIO NO MAYOR A 100.00 M EN TORNTO AL PREDIO, EXPEDIDA POR NOTARIO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL Y SOLO PARA LA SUPERFICIE A ACREDITAR, CON CONOCIMIENTO DE LA ASOCIACION DE RESIDENTES, QUIENES AFIRMEN QUE EL GIRO O ACTIVIDAD RESPECTIVA HA ESTADO FUNCIONANDO A PARTIR DE DETERMINADA FECHA HASTA EL DIA DEL TESTIMONIO.

**F) DOCUMENTACION TECNICA.-** LICENCIA DE CONSTRUCCION Y/O DOCUMENTO ALTERNO QUE AMPARE EL MISMO; PLANOS ARQUITECTONICOS, MANIFESTACION DE TERMINACION DE OBRA Y/O AUTORIZACION DE USO Y OCUPACION; DONDE SE AMPARE LA CONSTRUCCION Y EL USO.

LOS DOCUMENTOS TECNICOS PODRAN SER CERTIFICADOS POR LA DELEGACION CORRESPONDIENTE O POR NOTARIO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL; LA DOCUMENTACION FISCAL SOLO PODRA SER CERTIFICADA POR NOTARIO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL.

**SEXTO.-** EL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR, LA DELEGACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN COYOACAN Y LAS OFICINAS DE LICENCIAS EN LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS E INGENIEROS, COMUNICARAN MENSUALMENTE A LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA, A LA ASOCIACION DE VECINOS DE LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, LA EXPEDICION DE LICENCIAS DE USO DEL SUELO, LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO, EXPEDIDAS PARA LA ZONA OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** LAS MODIFICACIONES AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION COYOACAN, LOS INCREMENTOS A LA DENSIDAD DE VIVIENDA, LAS LICENCIAS DE USO DEL SUELO Y LICENCIAS DE CONSTRUCCION, NECESARIOS PARA EL APROVECHAMIENTO DE USO DEL SUELO EN LA ZEDEC "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE", MATERIA DEL PRESENTE ACUERDO QUE SE ENCUENTREN EN TRAMITE CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE ESTE ACUERDO, SE DESPACHARAN CONFORME A LA NORMATIVIDAD VIGENTE EN LA FECHA EN QUE FUERON SOLICITADOS.

LAS CONSTANCIAS DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO Y/O LOS CERTIFICADOS DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO, SE DESPACHARAN CONFORME A LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

LAS SOLICITUDES DE PRORROGA DE LOS INSTRUMENTOS ANTERIORMENTE CITADOS SE EXPEDIRAN CONFORME A LA NORMATIVIDAD DEL PRESENTE ACUERDO, EXCEPTO LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION QUE SERAN PRORROGABLES EN EL CASO DE HABERSE INICIADO LA OBRA.

**SEGUNDO.-** LA VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO SERA DE 10 AÑOS, APARTIR DE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR. DURANTE ESTE TIEMPO NO SE AUTORIZARAN MODIFICACIONES NI INCONFORMIDADES A DICHO PROGRAMA. AL TERMINO DE ESTE PLAZO CORRESPONDERA A LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA, SU EVALUACION Y SU REVISION; EN CASO DE NO REALIZARSE ESTA REVISION, EL PROGRAMA DE LA ZEDEC "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE" CONTINUARA VIGENTE.

**TERCERO.-** PUBLIQUESE EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION Y EN LA GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

**CUARTO.-** INSCRIBASE EN EL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

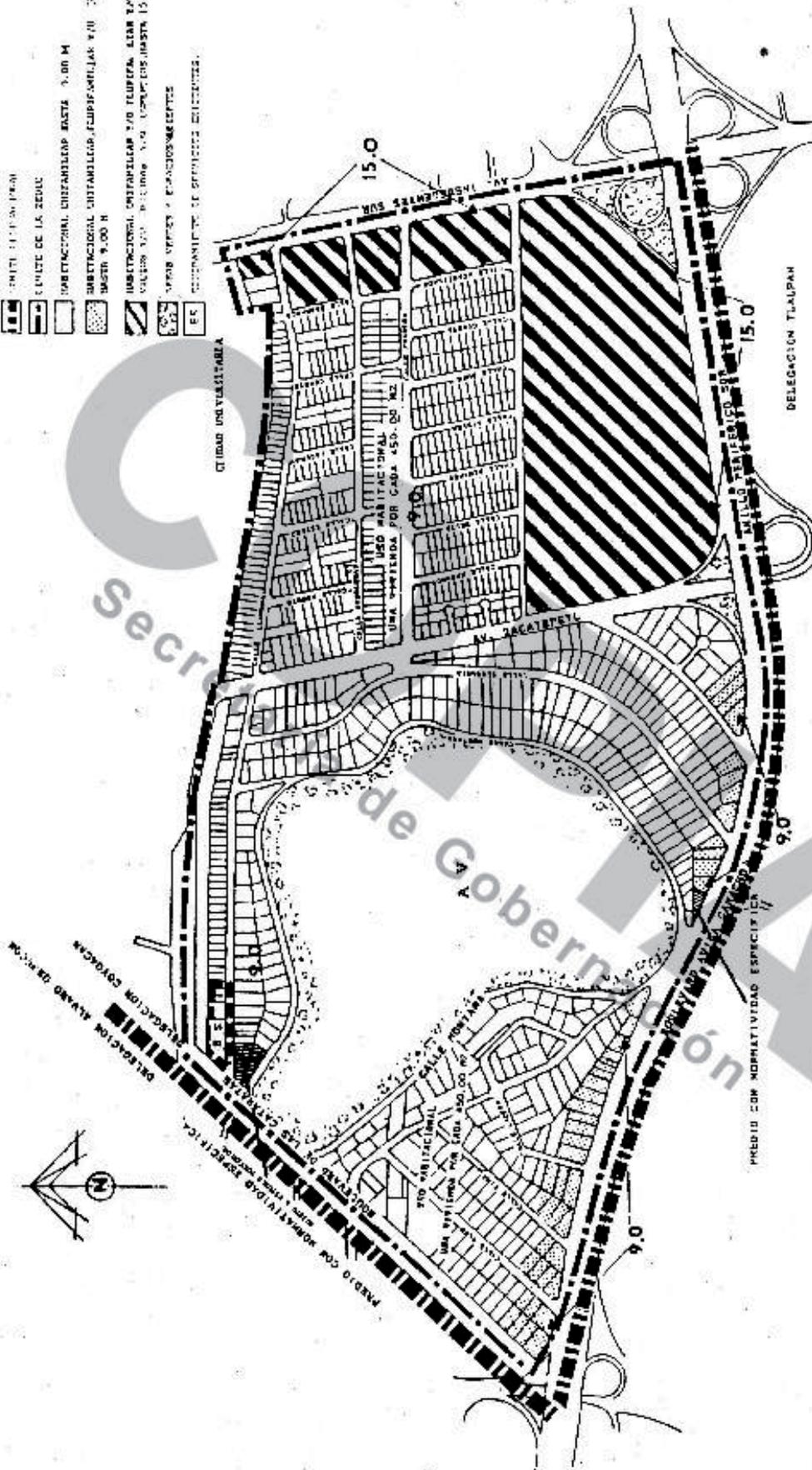
**QUINTO.-** EL PRESENTE ACUERDO INICIARA SU VIGENCIA AL DIA SIGUIENTE DE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

ATENTAMENTE

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.

MEXICO, D.F., A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.- EL DIRECTOR GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA, JORGE GAMBOA DE BUEN.- RUBRICA.

- UNIDAD FAMILIAR (100 M<sup>2</sup>)
- UNIDAD DE LA ZEDUC
- SUBSECTORIAL UNIFAMILIAR HASTA 5.00 M
- SUBSECTORIAL UNIFAMILIAR, EDIFICIOS, ANEXOS Y/O DEPENDENCIAS HASTA 5.00 M
- SUBSECTORIAL UNIFAMILIAR Y/O TURISTICA, SIN Y/O SIN ANEXOS Y/O DEPENDENCIAS HASTA 15.00 M
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS VERDEANTES
- EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS ESPECIALES



ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO DE LA COLONIA  
 JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGELES, AMPLIACION ORIENTE  
 DELEGACION COYOACAN.