



# DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION

ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Tomo CDLXXX No. 14 México, D.F., martes 21 de septiembre de 1993

## CONTENIDO

Secretaría de Gobernación  
Secretaría de Hacienda y Crédito Público  
Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal  
Secretaría de Comunicaciones y Transportes  
Secretaría de la Reforma Agraria  
Departamento del Distrito Federal  
Banco de México  
Tribunal Superior Agrario  
Convocatoria para Concursos de Obras y Adquisiciones  
Avisos  
Índice en página 61

## DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

**ACUERDO por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate del fraccionamiento Campestre Estrella, Delegación Iztapalapa, 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 EL MEJORAMIENTO Y RESCATE DEL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE ESTRELLA, DELEGACION IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1o., 5o., y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública 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 Planeación; 1o., 3o., 13, 14, 15, 16, 20, fracciones I, VII, VIII y IX de la Ley Orgánica 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 de 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 ciudadano 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 través de una estrategia sustentada en el Sistema Nacional de Planeación

Que el Departamento del Distrito Federal está facultado para declarar las zonas que dentro del área de desarrollo urbano se constituyen como reservas, o deban estar sujetas a características

especiales de desarrollo, así como los espacios dedicados a la conservación 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 Federación 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 armónico, las políticas, objetivos, estrategias, programas y acciones que de él emanan incorporando la experiencia derivada de la aplicación 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 aprobó la versión 1987 del Programa General del Programa Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, los días 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 número 7, a fojas 21 a 27 del libro uno, volumen 1o., del Programa General estableciendo las políticas, estrategias y líneas de acción para la ordenación del territorio del Distrito Federal, a partir del análisis de la situación que guarda el mismo en función de los usos y destinos del suelo, la población y la dotación 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 alteración ecológica, señalar los límites de crecimiento de las áreas de habitación que se encuentran dentro de su perímetro para lograr un equilibrio ecológico y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, así

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, aprobó la versión 1987 de los programas parciales de desarrollo urbano delegacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, los días 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 números 35 a la 51, a fojas 98 reverso a 143 del libro II volumen II de planes parciales.

Que se hace necesaria la implantación de normas que regulen aquellas zonas que cuentan con todos los servicios como es la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Fraccionamiento Campestre Estrella, donde la regeneración, renovación y mejoramiento es de mayor importancia en la planeación urbana de la Ciudad de México.

Que la ejecución del presente Acuerdo obedece a las acciones urbanas relativas al ordenamiento y regulación del desarrollo urbano de las zonas que sufren la evolución del fenómeno de crecimiento y que se ha deteriorado con el tiempo, la conservación de los sectores de dicha zona que así lo requiere y la determinación de las bases que sean necesarias para éstas, por sus características especiales para un desarrollo urbano controlado.

Que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, versión 1987, determina la mejor combinación de usos para el aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios, y para el mejor logro de estos propósitos de planeación y zonificación urbana se hace necesario el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), como es el caso del Fraccionamiento Campestre Estrella.

Que de Acuerdo a los estudios técnicos realizados por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, esta colonia presenta características especiales para el desarrollo de usos así como para la construcción de vivienda unifamiliar y/o plurifamiliar.

Que la interpretación y aplicación de las disposiciones que se derivan de la normatividad del Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Fraccionamiento Campestre Estrella, será una facultad específica de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica en el ámbito de su respectiva competencia, tomando en consideración la opinión de la delegación y de los representantes vecinales.

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 realización de acciones concertadas con los vecinos del Fraccionamiento Campestre Estrella, mejorando con ello las condiciones de vida de la población de esa zona y de las circunvecinas, distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano, evitando que se edifiquen o amplíen construcciones sin garantía de seguridad para sus usuarios y el cumplimiento de normas específicas que aseguren una adecuada distribución de usos del suelo, las normas técnicas que se establezcan deberán regir en lo sucesivo a las edificaciones, su utilización y el aprovechamiento del uso del suelo en general, que por las consideraciones anteriormente y expuestas y habiéndose tramitado el expediente correspondiente, he tenido a bien expedir el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) el Fraccionamiento Campestre Estrella Delegación Iztapalapa, Distrito Federal y se aprueba su normatividad cuyos límites son:

**AL NORTE:** Parte posterior de los predios, cuyos frentes dan a la calle Circuito Bahamas.

**AL SUR:** Avenida Tiáhuac, antes calzada México-Tulyehualco.

**AL ESTE:** Parte posterior de los predios, cuyos frentes dan a la calle Circuito Bahamas.

**AL OESTE:** Calle de los Viveros.

Los cuales se indican en el plano de usos del suelo E-1 anexo único 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 aplicación de la zonificación 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 permitiéndose la construcción de una vivienda por cada 200 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 en las normas complementarias las excepciones para usos distintos al habitacional unifamiliar, con las condicionantes particulares para su desarrollo

#### NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES

En caso de nuevas construcciones para uso no habitacional en la zona permitida por las normas complementarias, no se permitirá en su solución la

vista de sus ocupantes hacia la zona habitacional en su colindancia posterior.

#### ESTACIONAMIENTO

Para dar cumplimiento al artículo 80 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se debe cumplir con los requerimientos que se señalan más adelante, debiendo localizarse dentro del predio que los originan, para lo cual las fusiones de predios estarán permitidas.

Tipo de edificación	Número requerido de cajones de estacionamiento
Vivienda unifamiliar	2 por vivienda
Vivienda plurifamiliar de 80 m <sup>2</sup> hasta 120 m <sup>2</sup> .	2 por vivienda
Más de 121 m <sup>2</sup> .	3 por vivienda

De los requerimientos señalados en vivienda plurifamiliar, se deberá proporcionar un 15% más para visitantes, los cuales deberán estar claramente señalados.

Los usos que a continuación se detallan, observarán lo estipulado por el Reglamento de Construcciones más el incremento que se señala.

Tipo de edificación	Requerimiento por reglamento de construcciones.	% Total adicional
Administración privada	1 cajón cada.	
oficinas corporativas	30 m <sup>2</sup> .	20%
Venta de artículos en general.	40 m <sup>2</sup> .	20%
Sin venta de bebidas alcohólicas.	15 m <sup>2</sup> .	20%
Bancos.	15 m <sup>2</sup> .	25

Todos los accesos y salidas deberán ubicarse sobre la avenida Tláhuac

### **Avenida Tláhuac (antes calzada México-Tuiyehualco)**

Se permiten los usos de habitación unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio, con una altura máxima permitida de 9.00 metros sobre nivel medio de banqueta, como se establece en el plano E-1, que es parte inseparable del presente Acuerdo. Deberán de mantener accesos y salidas únicamente por la avenida Tláhuac, además deberán proporcionar los siguientes porcentajes de áreas libres, las cuales serán proporcionales a la superficie del predio, y que a continuación se mencionan, dicha área podrá ser utilizada para estacionamiento con material permeable, como adopasto, adoquín, adocreto o similares, que permitan la filtración del agua al subsuelo, manteniendo los mantos acuíferos.

Predios menores a 500 m <sup>2</sup> .	25%
De 501 a 2000 m <sup>2</sup> .	30%
Más de 2001 m <sup>2</sup> .	35%

#### **Áreas verdes**

Las áreas verdes comprendidas dentro de los límites de la ZEDEC "Fraccionamiento Campestre Estrella" deberán en todos los casos mantener su uso de área verde inalterable, no pudiendo ser utilizadas para un uso diferente al esparcimiento y recreación.

### **EXCEPCIONES A LA NORMATIVIDAD VIGENTE**

#### **Licencia de uso del suelo**

- La licencia de uso del suelo deberá tramitarse en forma previa a la licencia de construcción y la requerirán únicamente las edificaciones y aprovechamiento de predios señalados en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para los usos del suelo autorizados en el Programa de la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella.

- Las restricciones especificadas en esta declaratoria, serán las únicas vigentes para la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella, por lo que se anulan todos los acuerdos y disposiciones anteriores, relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo.

### **Artículo 28 del Reglamento de Zonificación**

- De conformidad con lo establecido por el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal el artículo 28 de este ordenamiento no es aplicable a los inmuebles localizados en la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella por ser una declaratoria específica.

#### **Sistema de transferencia de potencialidad**

- En la zona del Fraccionamiento Campestre Estrella, no se aplicará el Acuerdo del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad, Acuerdo 0028 y circular 1 (1) 88 del 29 de junio de 1988, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de julio de 1988.

#### **Sistema de incremento al número de viviendas e intensidades**

- Dentro del perímetro de la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella, no se autoriza la aplicación de los acuerdos de incremento a la vivienda de interés 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 Federación los días 16 de julio de 1987 y 21 de diciembre de 1989, ni el incremento de intensidades de construcción.

- En el perímetro de la ZEDEC objeto del presente Acuerdo, no serán aplicables las normas complementarias generales para el Distrito Federal, que fueron autorizadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional 1987, o las de carácter general que se publiquen.

### **NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES.**

#### **Vivienda unifamiliar**

Se podrá construir una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> con una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup> por unidad o aquellos predios oficialmente reconocidos a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 30% que podrá ser utilizada como estacionamiento con material permeable, como adopasto, adocreto, adoquín o similares, que permitan la filtración del agua al subsuelo, con una altura máxima de 7.50 metros sobre el nivel medio de banqueta.

### Vivienda plurifamiliar

Para predios mayores al lote tipo se podrá construir una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno y el número de viviendas será el que resulte de dividir la superficie total del predio entre 200 m<sup>2</sup>, que es el lote tipo. La vivienda unifamiliar no podrá tener una superficie menor a 80 m<sup>2</sup>, y queda prohibida la construcción de departamentos, cuando el resultado de la división sea una cantidad superior a la fracción de 0.5 se subirá al número inmediato superior, y cuando el resultado de la operación sea una fracción menor a 0.5, se deberá tomar el número inmediato inferior, se deberá de respetar la altura permitida de 7.5 m. a partir del nivel medio de banquetas, así como la superficie libre la cual podrá utilizarse como estacionamiento con material permeable como adopasto, adocreto, adoquín o similar, además de cumplir con las restricciones respectivas, todas señaladas en el plano de usos del suelo E-1 anexo, en predios con superficie mayor a los 1000 m<sup>2</sup>, deberán de reforestar el predio con un mínimo de 60 árboles con una altura no menor a 1.50 metros.

### Zonificación "ES"

Los predios señalados en el plano con zonificación "ES" (equipamiento de servicios, administración, salud, educación, y cultura), podrán continuar con el uso actual, sin ampliar instalaciones, el número de las aulas o nivel educativo como es el caso del kinder y los colegios María Alessandri y Montebello, los cuales podrán mantener sus niveles actuales de educación básica kinder y primaria respectivamente, dichos planteles no podrán aumentar su nivel educativo a primaria y secundaria, los predios con zonificación "ES" que deseen dedicarlo a otro uso o se suspenda el uso actual, solamente podrán optar por el uso habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, sujetándose a las normas que para el mismo especifica la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella.

### Fusión de predios

Para los predios comprendidos dentro de la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso para cada una de las partes originalmente motivo de la fusión, de conformidad con la lotificación del plano de usos del suelo para la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella.

Asimismo cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el plano de uso del suelo E-1 anexo que indica las alturas.

### La constancia de zonificación

En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o iniciar un trámite de permiso o licencia en la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella, previamente se deberá obtener en las oficinas del Registro del Plan (programa) Director, en la Delegación o en las ventanillas de los colegios de ingenieros o arquitectos, la constancia de zonificación o el certificado de uso del suelo, los cuales contiene la información oficial acerca de los usos del suelo, alturas de edificaciones y normas técnicas aplicables que condicionen el aprovechamiento de un predio o inmueble.

### Usos existentes

Los predios señalados en el plano con zonificación "ES" (equipamiento de servicios, administración, salud, educación y cultura), en este caso escuelas, hospitales e iglesias, podrán continuar con el uso actual, sin ampliar instalaciones, el número de aulas o nivel educativo o en su caso el número de camas. En el caso de los predios con zonificación "ES" que deseen dedicarlo a otro uso o se suspenda por más de 6 meses el uso actual, solamente podrán optar por el uso habitacional, sujetándose a las normas que para el mismo especifica la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella.

**CUARTO.-** Las normas que se señalan en el punto segundo serán aplicadas por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y por la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Iztapalapa, en el ámbito de sus respectivas competencias.

**QUINTO.-** Se creará un grupo de trabajo con la participación de la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Delegación del Departamento del Distrito Federal en Iztapalapa y Asociación de Residentes, para regularizar todos aquellos giros que acrediten tener derechos legítimamente adquiridos, conforme a los siguientes requisitos.

1.- Recabar en el módulo de información, una solicitud para la constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

2.- Entregar la solicitud debidamente acompañada con los siguientes documentos:

- A) Carta compromiso.
- B) Acta notarial en la que se certifiquen tres documentos, uno anterior a 1982, y/o otro de 1987 o 1988 y uno reciente (máximo de dos meses).
- C) Recibo del pago de derechos efectuado en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, para el trámite de la constancia.
- D) Copia de la identificación personal del solicitante.

**SEXTO.-** El registro al Plan (programa) Director, la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Iztapalapa y las oficinas de licencias en los colegios de arquitectos e ingenieros, comunicarán mensualmente a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, a la Asociación de Residentes de la colonia Fraccionamiento Campestre Estrella, la expedición de licencias de uso del suelo y licencias de construcción y licencias de funcionamiento, expedidas para la zona objeto del presente Acuerdo.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Los incrementos a la densidad de viviendas, las licencias de uso del suelo, licencias de construcción, y las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que se hayan solicitado y promovido con anterioridad a la entrada en vigor del ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella se despacharán conforme a la normatividad vigente del P.P. 1987 de la Delegación Iztapalapa en la fecha que fueron solicitadas. Las constancias de zonificación y/o certificados de zonificación de uso del suelo, se despacharán conforme a la normatividad establecida en el presente instrumento.

En el caso de las modificaciones a los programas parciales que se encuentren en proceso de substanciación antes de la entrada en vigor de este instrumento, serán resueltas conforme a la normatividad establecida en el presente Acuerdo, siendo necesario posteriormente expandir las

constancias y/o certificado de zonificación de uso del suelo, licencias de uso del suelo y licencia de construcción, las cuales se despacharán en los términos del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.-** La vigencia del presente Acuerdo será de 12 años, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro del Plan (programa) Director. Durante este tiempo no se autorizarán modificaciones ni inconformidades a dicho programa.

Al término de este plazo corresponderá a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y a la representación vecinal, su evaluación y su revisión; en caso de no realizarse esta revisión, el Programa de la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella continuará vigente.

**TERCERO.-** Publíquese en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

**CUARTO.-** Inscribáse en el Registro del Plan (programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**QUINTO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su inscripción en el Registro del Plan (programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a los dieciséis días del mes de agosto de mil novecientos noventa y tres.- El Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Jorge Gamboa de Buen.- Rúbrica.

Arquitecto Efrén R. Herrera Rodríguez, Subdirector de Instrumentación de Ordenamiento Urbano, dependiente de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CERTIFICA: Que la presente copia fotostática que consta de (11) once fojas es reproducción fiel y exacta del original del acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate del Fraccionamiento Campestre Estrella, de fecha 16 de agosto del año en curso, se expide la presente en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiséis días del mes de agosto de mil novecientos noventa y tres.- Conste.- Rúbrica.

