

## **Acuerdo por el que se declara zona especial de desarrollo controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de la colonia Florida. En Alvaro Obregón**

---

15-01-93

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 DE LA COLONIA FLORIDA.

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, ya que su finalidad se encamina a integrar en un todo coherente y armónico, las políticas, objetivos, estrategias, programas y acciones que de él se deriven.

Que por acuerdo de fecha 17 de junio de 1987, volumen I, 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 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 estas zonas, así como controlar su crecimiento poblacional, buscando limitarlo exclusivamente al crecimiento natural para regular las actuales tendencias de conservación de las áreas verdes enclavadas en zona urbana.

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 delegaciones, 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 I, de planes parciales.

Que se hace necesaria la implementación de normas que regulen aquellas zonas que cuenten con todos los servicios como es el caso de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) colonia Florida, 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 han deteriorado con el tiempo, la conservación de los sectores de dichas zonas que así lo requieran 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 Alvaro Obregón, versión 1987, determina la mejor combinación de usos para el aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios, y que para el mejor logro de estos propósitos de planeación y zonificación urbana, se hace necesario el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), entre las que se puede incluir a la colonia Florida.

Que de acuerdo a los estudios técnicos realizados por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la citada zona, presenta características especiales para el desarrollo de usos y destinos encaminados a la conservación y prevención de las áreas arboladas, así como para la construcción de vivienda limitada y la generación de servicios básicos para la zona materia del presente acuerdo.

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) colonia Florida, 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 este acuerdo son principalmente establecer el mejoramiento y el marco normativo de la zona, mediante la realización de acciones concertadas entre los diferentes grupos existentes en la colonia Florida, 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, evitar que se edifiquen o amplíen construcciones sin garantía de seguridad para sus usuarios y el cumplimiento de normas específicas que aseguren una adecuada mezcla 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; por lo que he tenido a bien expedir el siguiente

## ACUERDO

PRIMERO.- Se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) la colonia Florida, delegación Alvaro Obregón, Distrito Federal y se aprueba su normatividad, cuyos límites que han

sido revisados con la comunidad se definen en el plano E-1 anexo, siendo éstos al poniente avenida Insurgentes, al oriente avenida Universidad, al noreoeste Barranca del Muerto, al noreste Río Mixcoac hasta calle Manzano continuando en línea recta hasta la Avenida Universidad y al Sur la avenida Vito Alessio Robles.

SEGUNDO.- El presente acuerdo establece las bases generales para la aplicación de la zonificación secundaria de los predios y edificaciones que se encuentran comprendidos dentro de la zona materia del presente acuerdo; así como determinar las modalidades para aprovechamiento del uso del suelo y el tratamiento que deba darse a los usos catalogados como existentes por parte de autoridades y particulares, la tabla de usos del suelo y las normas complementarias para la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) colonia Florida, que a continuación se detallan y que también aparecen en el plano E-1 anexo.

#### LICENCIA DE USO DEL SUELO

Esta licencia 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 colonia Florida.

#### ARTICULO 28 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION

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 colonia Florida por ser una declaratoria específica.

#### SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PETENCIALIDAD

En la zona de la colonia Florida, 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 NUMERO DE VIVIENDAS Y DENSIDADES

Dentro del perímetro de la ZEDEC colonia Florida, 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 de diciembre de 1989.

#### ZONIFICACION "ES" Y "ED"

Los predios señalados en el plano con zonificación ES y ED (equipamiento de servicios, administración, salud, educación y cultura) y (equipo de recreación y deporte) en este caso escuelas, hospitales y centros deportivos, 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 predios con zonificación ES y ED que deseen dedicarlo a otro uso o se suspenda por más de 1 año el uso actual, solamente podrán optar por el uso habitacional unifamiliar, sujetándose a las normas que para el mismo especifica el ZEDEC colonia Florida.

#### RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION DE HABITACION UNIFAMILIAR

En todos los predios que comprende la colonia excepto los que mantienen frente a las avenidas que limitan la misma, el uso podrá ser permitido y deberán cumplir con lo siguiente.

#### Uso Habitacional Unifamiliar

Altura máxima s.n.b. 9.00 m. a la última techumbre habitable

Área libre mínima 55% de la superficie total del terreno

Árboles mínimos Deberán sembrar uno por

cada 50.00<sup>2</sup>. del área libre, de 4.00 m. de diámetro, recomendando las siguientes especies

Laurel de la India, cedro blanco, trueno, acecía, álamo, fresno, ciprés, ficus, chopo.

Restricción en colindancia posterior. 3.00 m. en todo el fondo del predio.

Estacionamiento 1 cajón adicional por mínimo vivienda a lo señalado en construcción.

Todas las restricciones serán cuantificables para el porcentaje de área señalada en cada caso.

Los predios menores de 450.00 m<sup>2</sup>., existentes, el uso será unifamiliar.

Los predios mayores de 451.00 m<sup>2</sup>. a 1000.000 m<sup>2</sup>., se podrán resinsificar máximo a una vivienda por cada 300.00 m<sup>2</sup>., cumpliendo con las normas generales.

Los predios de 1001.00 m<sup>2</sup>. a 3000.00 m<sup>2</sup>., además de cumplir con lo anterior y las normas generales, deberán respetar una restricción mínima de 3.00 m. en las colindancias laterales.

Predios mayores a 3001.00 m<sup>2</sup>. tratándose de predios densamente arbolados y bajo previo dictamen de la Dirección General de Reorganización Urbana y Protección Ecológica, podrán construir hasta cinco niveles sin rebasar la altura máxima de 15.00 m. desde nivel de banquetá siempre y cuando respeten los árboles y cumplan con el 70% de la superficie del predio para área jardinada, respetando una restricción mínima de 7.50 m. en todas las colindancias y al frente del predio; diseñando la construcción con 4 fachadas sin utilizar vidrio espejo, y ubicar el estacionamiento dentro del área de desplante de la misma, debiendo destinar el 10% del total de cajones para el servicios de visitantes, así como cumplir con lo anterior y las normas generales.

#### IZTACCIUHUATL, ENTRE MANZANO Y MORAS

Las construcciones existentes a la fecha, ubicadas sobre Iztaccíhuatl paramento Norte de esta calle, menores a 450.00 m<sup>2</sup>., de terreno, podrán redensificar hasta 2 viviendas, cumpliendo con las normas generales de este acuerdo en cuatro a cajones de estacionamiento y altura.

#### TECOYOTITLA

Los predios con a Tecoyotitla podrán densificar hasta una vivienda por cada 250 m<sup>2</sup>. hasta una altura de 9.00 m. y las restricciones de áreas libres, árboles, etc. señaladas en el párrafo de habitación unifamiliar.

Los predios con frente a Tecoyotitla, paramento Poniente de dicha calle, de Vito Alessio a Encanto, mayores de 451 m<sup>2</sup>., podrán tener el uso de vivienda plurifamiliar con un máximo de una vivienda por cada 125.00 m<sup>2</sup> de terreno y una altura máxima de 45.00 m debiendo mantener el 70% de área libre y el 40% del total deberá ser jardinada, respetar una restricción al frente de 12.00 m., de los cuales 2.00 m. serán de área jardinada exterior una cajón más por vivienda de lo que el reglamento señale y destinar un 10% de la demanda total para estacionamiento de visitantes y ubicar áreas de ascenso y descenso dentro del predio.

#### RESTRICCIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Para las construcciones de vivienda plurifamiliar en predio con frente a Insurgentes Sur, Barranca del Muerto, río Mixcuac, avenida Universidad y Vito Alessio Robles, el número de viviendas por construir será el que resulte de respetar la altura, las restricciones y lo que estas normas y el Reglamento de Construcciones señalen de acuerdo al plano E-1 anexo.

## SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCION

Las superficies libres de construcción, será las que establezca el Reglamento de Construcciones, cuando no se encuentren señaladas en las presentes normas.

## INSURGENTES SUR

Se deberá dar en todos los casos el 20% más de cajones de estacionamiento de lo que señala el Reglamento y respetar una restricción de 5.00 m. al frente de área jardinada, la cual puede ser utilizada bajo el nivel de banquetta.

Los predios con doble frente (Insurgentes-Tecoyotitla), tendrán que mantener los frentes de los locales comerciales por Insurgentes. Los predios entre Encanto y Juventino Rosas, en el paramento a Tecoyotitla, deberán respetar una restricción en una franja de 10.00 m. con una altura máxima de 9.00 m, y una restricción de área jardinada hacia la calle de Tecoyotitla de 2.00 m. de Juventino Rosas a Ajusco con doble frente, se podrá construir respetando las normas que el reglamento de construcciones señala, sobre el páramento a Insurgentes, respetando la altura que señala el plano E-1. anexo.

## VITO ALESSIO (PARAMENTO NORTE).

El uso podrá ser vivienda y oficinas corporativas hasta 9.00 m. de altura con una restricción lateral y posterior de 3.00 m. mínimo, diseñando la construcción en 4 fachadas, debiendo dejar el 40% del área libre, ubicando áreas de ascenso y descenso dentro del predio y un incremento de 20% de estacionamiento sobre lo que el Reglamento de Construcciones señale.

## UNIVERSIDAD

Se deberá dar un incremento del 20% de cajones de estacionamiento sobre lo que señala el reglamento, dejando en todos los casos un 35% del área libre a partir de nivel de banquetta y dejar un 30% de la altura como restricción con habitación unifamiliar.

La altura será dependiendo de la superficie del predio según la siguiente tabla.

Menores a 500	-	10.50 m.
de 501 a 750	-	17.50 m.
de 751 o más	-	35.00 m.

## BARRANCA DEL MUERTO

El uso será de oficinas, comercio y servicios hasta 12.00 m. de altura, un incremento del 20% de estacionamiento sobre lo que señala el reglamento dejando en todos los casos un 20% del área libre a partir del nivel de banquetta como área jardinada, dejando 4.00 m. de restricción en colindancias con vivienda unifamiliar.

## RIO MIXCOAC

Los predios con frente a río Mixcoac, de Barranca del Muerto a Manzanero, el uso será habitacional, oficinas sin servicios hasta 12.00 m. de altura, cumpliendo con un 20% adicional de cajones de estacionamiento de lo señalado en el reglamento y dejando un 20% de área libre.

## FUSION DE PREDIOS

Fusión, es la unión en un solo, de dos o más predios colindantes. Para los predios comprendidos dentro de la ZEDEC colonia Florida, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso por cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la lotificación del plano de usos del suelo para la ZEDEC colonia Florida. 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 alturas de la edificación autorizada para la ZEDEC colonia Florida. Se exceptúan de lo anterior, las zonas y los predios donde así lo especifiquen las normas complementarias anteriormente señaladas.

## LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION

En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o iniciar un trámite de permiso o licencia en la ZEDEC colonia Florida, previamente se deberá obtener en las oficinas del registro del pla (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 contienen la información oficial acerca de los usos del suelo, alturas de edificaciones y normas aplicables que condicionen el aprovechamiento de un predio o inmueble.

## USOS EXISTENTES

El programa de la ZEDEC colonia Florida 1992, revisará si los usos existentes actuales fueron o no permitidos conforme a algún plan o programa anterior, o a través del mecanismo de modificación o inconformidad; o si se justifican por derechos legalmente adquiridos, quedando sujetos a una acción posterior de verificación y en su caso regularización, para lo cual se establece un mecanismo de participación en el seno de la delegación donde en forma conjunta autoridades del Departamento del Distrito Federal, asociación de residentes de la colonia Florida y propietarios determinarán los requerimientos y procedimientos para dictaminar las acciones correspondiente.

TERCERO.- La 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 Alvaro Obregón, en el ámbito de sus respectivas competencias.

CUARTO.- Se creará un grupo de trabajo, mismo que se instalará en la delegación, con la participación de la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, delegación Alvaro Obregón y la 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 natarial en la que se certifiquen tres documentos, uno anterior a 1982, y/o otro de 1987 o 1988 y uno reciente (máximo dos meses); así como el testimonio de cuando menos tres vecinos en una distancia de 100 mts. que afirmen de que el giro de actividad respectiva ha estado funcionando a partir de determinada fecha hasta el día del testimonio.

Los documentos certificados podrán ser:

- \* Alta ante la S. H. y C. P.
- \* Alta ante la Tesorería del D. D. F.
- \* Pago de contribuciones fiscales (declaración anual, mensual, cuota fija o I.V.A.)
- \* Declaración de apertura
- \* Acta constitutiva ( en caso de persona moral)
- \* Licencia de construcción que acredite el uso
- \* Licencia (s) de funcionamiento
- \* Registros ante otros dependencia (S.E.P., S.S., etc.)
- \* Escritura pública

c) Recibo del pago de derechos efectuando en la Tesorería del D.D.F., para el trámite de la constancia.

d) Copia de la identificación personal del solicitante.

QUINTO.- El registro del plan (programa) director, la delegación del Departamento del Distrito Federal en Alvaro Obregón y las oficinas de licencias en lo colegios de arquitectos e ingenieros, comunicarán mensualmente a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, a la junta de vecinos y a 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.- El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Los incrementos a la densidad de vivienda, las licencias de uso del suelo y licencias de construcción, necesarios para el aprovechamiento de uso del suelo en la ZEDEC colonia Florida, materia del presente acuerdo que se encuentren en trámite con anterioridad a la vigencia de este acuerdo, se despacharán conforme a la normatividad vigente en la fecha en que fueron solicitados. Las constancias de zonificación y/o certificado de uso del suelo, se despacharán conforme a la normatividad establecida en el presente instrumento.

Las solicitudes de prórroga de los documentos anteriormente citados se expedirán conforme a la normatividad del presente acuerdo, excepto las licencias de construcción que seán prorrogables sólo en el caso de haberse iniciado la obra.

TERCERO.- El uso del suelo para el predio de Olivo número 39, será habitacional unifamiliar, cuyos términos en tiempo y forma quedarán explícitos en un convenio que se elaborará entre la delegación, la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la asociación de residentes y el propietario.

CUARTO.- La vigencia del presente acuerdo será de 15 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 asociación de residentes su evaluación y su revisión; en caso de no realizarse esta revisión, el programa de la ZADec colonia Florida continuará vigente.

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

SEXTO.- Inscribábase en el Registro del Plan (programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Atentamente.

Sufragio Efectivo. No Reelección

México, D. F a los trece días del mes de noviembre de 1992.- El Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Jorge Gamboa de Buen.- Rúbrica.