

Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de Insurgentes San Borja, Delegación Benito Juárez, D.F.

10-01-94

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 INSURGENTES SAN BORJA, DELEGACION BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 26 y 27, párrafo 3o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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 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 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, 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 el crecimiento poblacional, para las actuales tendencias y la conservación de las áreas verdes enclavadas en la zona.

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 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 Benito Juárez, 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), entre las que se incluye la colonia Insurgentes San Borja.

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 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 Insurgentes San Borja, 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 de la colonia Insurgentes San Borja, 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, preservando su valor histórico, 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 se ha tenido a bien expedir el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) a la zona Insurgentes San Borja, Delegación Benito Juárez, Distrito Federal y se aprueba su normatividad. La poligonal de esta ZEDEC inicia en el vértice 1 ubicado en la intersección de la avenida Insurgentes Sur y el Eje 5 Sur, sigue por este último con una dirección Noreste hasta la calle San Francisco, vértice 2, donde cambia de dirección hacia el Sureste para continuar por la calle San Borja hasta el cruce con Patricio Sanz, vértice 3, de ahí se desvía ligeramente hacia el Sureste hasta llegar a la calle Porfirio Díaz, vértice 4, donde sigue una dirección Suroeste cuando esta calle se cruza con la avenida Insurgentes, vértice 5, continúa por ésta con una dirección Noreste hasta llegar al vértice 1 donde cierra la poligonal.

Los límites 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 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 lote, 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

- Los predios localizados en vialidades cuya zonificación permite un uso distinto al habitacional unifamiliar, deberán proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da a estas avenidas.
- Las áreas verdes públicas no podrán tener cambio de uso; por lo que deberán de mantener su uso de área verde inalterable.
- Las alturas expresadas dentro de la normatividad y plano de uso del suelo, se consideran a partir del nivel de banqueteta.

ESTACIONAMIENTO

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la ZEDEC colonia Insurgentes San Borja y 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, debiéndose localizar dentro del predio que los originan, para lo cual las fusiones de predios estarán permitidas.

TIPO DE EDIFICACION	NUMERO REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Vivienda unifamiliar.	2 por vivienda
Vivienda plurifamiliar. de 120.0 m ² hasta 250.0 m ²	1.5 por vivienda
Mas de 251.0 m ²	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 EDIFICACION	REQUERIMIENTO POR REGLAMENTO DE CONS- TRUCCIONES. 1 CAJON CADA.	% TOTAL ADICIONAL
Oficinas privadas y/o Oficinas corporativas	30 m ²	0%
Oficinas privadas y/o Oficinas corporativas con frente en la Av. Insurgentes	30 m ²	25 %
Venta de artículos en general	40 m ²	0 %
Restaurantes. Con venta de bebidas alcohólicas	7.5 m ²	30%
Sin venta de bebidas alcohólicas	15 m ²	20%
Sucursales bancarias y/o casas de cambio y/o agencias de publicidad	15 m ²	25%

Todos los accesos y salidas deberán ubicarse sólo y exclusivamente sobre el corredor comercial de la avenida Insurgentes.

SUPERFICIES LIBRES

Para todos los predios que se encuentran dentro del perímetro de la ZEDEC "Colonia Insurgentes San Borja", el área libre será de acuerdo a la superficie del terreno indicada a continuación, excepto donde la norma complementaria particular lo especifique, en cuyo caso ésta tendrá prioridad, podrá ser utilizada para estacionamiento con material permeable.

Predios menores a 500 m ²	25%
de 501 en adelante	30%

Se deberá de respetar una restricción de construcción de 6.00 metros al frente de los predios para jardín, aquellos predios que se encuentren en esquina deberán también de respetar una restricción lateral de 6.00 metros a excepción de los predios con frente a la Plaza California.

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 "Colonia Insurgentes San Borja".

- Las restricciones especificadas en esta declaratoria, serán las únicas vigentes para la ZEDEC Insurgentes San Borja, 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 "Colonia Insurgentes San Borja" por ser una declaratoria específica.

Sistema de Transferencia de Potencialidad

- En la zona de la colonia Insurgentes San Borja, 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 colonia Insurgentes San Borja, 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.

NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES PARA EL DISTRITO FEDERAL

- 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

Habitacional unifamiliar

Se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, debiendo mantener una superficie libre del 30% con una altura máxima de 9.00 metros.

Habitacional plurifamiliar

Se podrá construir una vivienda por cada 500.00 m² de terreno, con una superficie máxima de 120.00 m²., sin considerar indivisos por unidad de vivienda, dejando el 40% del área libre, preferentemente como área verde; cuando el resultado de la división tenga una fracción decimal mayor a 0.5, se cerrará al número entero inmediato superior, igualmente cuando la fracción decimal sea menor a 0.5 se ajustará al número inmediato inferior, si se utiliza pavimento éste deberá ser permeable, que permita la filtración de agua al subsuelo, tales como adopasto, adoquín, adocreto, etc., asentado en una cama de arena. La altura máxima será de 9.00 metros de altura.

Avenida de los Insurgentes

Se permitirán los usos habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, oficinas y/o comercio, a todo predio con frente a esta avenida aunque su número oficial se encuentre por la calle lateral, con una altura máxima permitida de 30.00 metros, deberán respetar una restricción de construcción de 5.00 metros al frente para jardín, manteniendo accesos y salidas únicamente por la avenida Insurgentes.

Calzada Porfirio Díaz

Se permitirán los usos habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar y/o oficinas privadas y/o corporativas, con una altura máxima permitida de 9.00 metros, deberán de mantenerse accesos y salidas únicamente por la calzada Porfirio Díaz.

Calle Patricio Sanz

Se permitirán los usos habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar y/o oficinas privadas y/o corporativas, con una altura máxima permitida de 9.00 metros, deberán mantenerse accesos y salidas únicamente por la calle Patricio Sanz.

San Borja

Se permitirán los usos habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar y/o oficinas privadas y/o corporativas, con una altura máxima permitida de 9.00 metros, deberán mantenerse accesos y salidas únicamente por San Borja.

Angel Urraza (Eje 6 Sur)

Se permitirán los usos habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar y/o oficinas privadas y/o corporativas, con una altura máxima permitida de 9.00 metros, deberán mantenerse accesos y salidas únicamente por Angel Urraza (Eje 6 Sur).

Avenida Colonia del Valle (Eje 5 Sur)

Se permitirán los usos habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar y/o oficinas privadas y/o corporativas, con una altura máxima permitida de 9.00 metros, deberán mantenerse accesos y salidas únicamente por avenida Colonia del Valle (Eje 5 Sur).

Fusión de predios

Para los predios comprendidos dentro de la ZEDEC colonia Insurgentes San Borja, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos se mantendrá el uso para cada una de las partes originales motivo de la fusión, de conformidad con la lotificación del plano de usos del suelo para la ZEDEC colonia Insurgentes San Borja. 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 anexo que indica los usos del suelo y 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 colonia Insurgentes San Borja, 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 contienen la información oficial acerca de los usos del suelo, alturas de edificaciones, remitimientos y normas técnicas aplicables que condicionen el aprovechamiento de un predio o inmueble.

Usos existentes

El programa de la ZEDEC colonia Insurgentes San Borja 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 o clausura, 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, determinarán los

requerimientos y procedimientos para dictaminar las acciones correspondientes. Los usos existentes regularizados o por regularizar, podrán continuar con el uso actual sin ampliar en ningún caso su construcción o la capacidad de servicio actual.

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 Benito Juárez, 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 Benito Juárez 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 D.D.F., para el trámite de la constancia.
 - d) Permisos y/o licencias legalmente obtenidos en su oportunidad y donde se ampare la construcción y/o el uso.
 - e) Copia de la identificación personal del solicitante.

SEXTO.- El Registro del Plan (programa) Director, la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Benito Juárez y las oficinas de licencias en los colegios de arquitectos e ingenieros, comunicarán mensualmente a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Junta de Vecinos, a la Asociación de Residentes de la colonia Insurgentes San Borja, la expedición de licencias de uso del suelo y licencias de construcción y licencias de funcionamientos, expedidas para la zona objeto del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Los incrementos a la densidad de vivienda, las licencias de uso del suelo y las licencias de construcción necesarios para el aprovechamiento de uso del suelo en la ZEDEC colonia "Insurgentes San Borja" materia del presente instrumento que se encuentren en trámite con anterioridad a la firma de este Acuerdo, se despacharán conforme a la normatividad establecida dentro de la presente ZEDEC.

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

SEGUNDO.- La vigencia del presente Acuerdo será de 6 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, su evaluación y su revisión; en caso de no realizarse esta revisión, el programa de la ZEDEC "Colonia Insurgentes San Borja" continuará vigente.

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

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

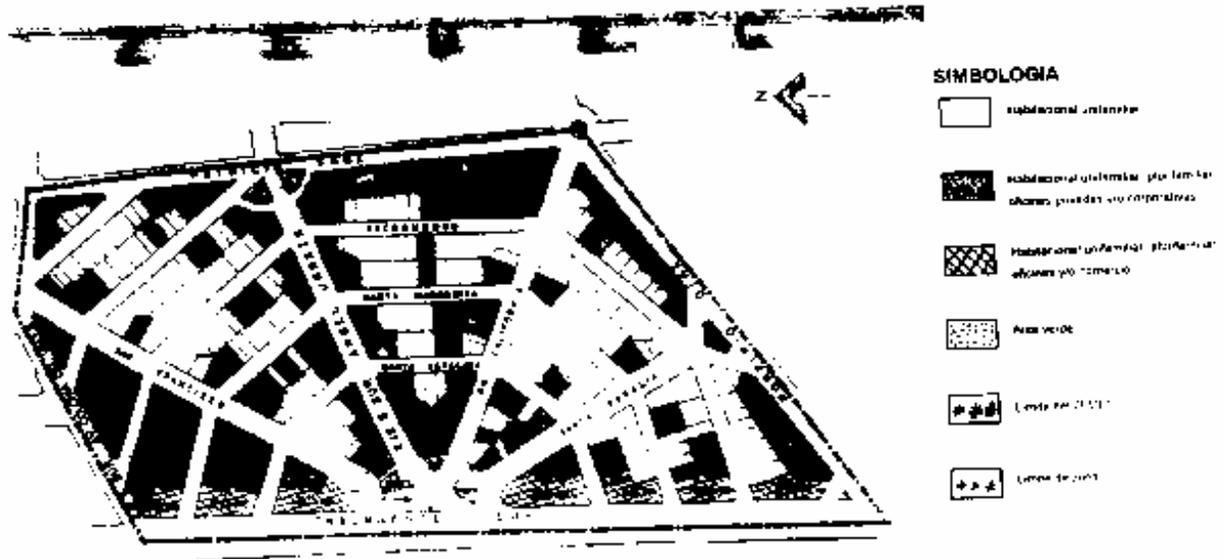
QUINTO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su inscripción en el Registro del Plan (programa) Director para el Distrito Federal.

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a los 28 días del mes de octubre de 1993.- El Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Jorge Gamboa de Buen.- Rúbrica.

Ciudadano 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 12 (doce) fojas, es reproducción fiel y exacta del Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de la colonia Insurgentes San Borja, se expide la presente en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los once días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y tres.- Conste.- Rúbrica.



INSURGENTES SAN BORJA