

## **Acuerdo por el que se aprueba la normatividad para el Programa de Mejoramiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado del Asentamiento denominado Loma del Padre, Delegación Cuajimalpa de Morelos, D. F.**

---

11-05-94

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.- Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural.- Delegación del Departamento del Distrito Federal en Cuajimalpa de Morelos.

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA NORMATIVIDAD PARA EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO DEL ASENTAMIENTO DENOMINADO "LOMA DEL PADRE", DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS, DISTRITO FEDERAL.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1o., 28, 32, 33, 36, 37 fracciones II y IV, 38, 42, 44, 45 y 46 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1o., 9o., y 21 de la Ley de Planeación; 1o., 3o., 13, 14, 19 fracción XIX, 20 fracciones I, VII, VIII y IX de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal; 1o., 2o., 3o. fracciones II y V, 4o., 5o. y 6o. fracciones I, II, III, IV, VI, XIII y XIV, 7o., 8o., 9o., 13, 14, 15, 18, 41, 43, 44, 46, 48, 53, 54 y 89 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1o., 3o. fracción III; 12, 16, 18, 19, 20, 21, 23 y 25 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal y Acuerdo de fecha 31 de julio de 1990 del ciudadano Jefe del Departamento del Distrito Federal, y

### CONSIDERANDO

Que las acciones para determinar los destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques son inherentes a la utilidad pública y al interés social.

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 Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal para emitir acuerdos y ordenar el desarrollo urbano en el Distrito Federal.

Que el Acuerdo 027 del 9 de noviembre de 1987 señala que corresponde a la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural emitir políticas y lineamientos, así como la administración y control del Área de Conservación Ecológica a que se refiere el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987-1988, y la relativa de la Declaratoria que determina la línea limítrofe entre el Área de Desarrollo Urbano y el Área de Conservación Ecológica.

Que el Acuerdo emitido por el ciudadano Jefe del Departamento del Distrito Federal el 4 de marzo de 1993, delegó facultades en el Vocal Ejecutivo de la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural para realizar los estudios, proyectos y trabajos técnicos en materia de modificaciones al uso del suelo en el Área de Conservación Ecológica del Distrito Federal, agotando con ello los requisitos de procedimiento y proponiendo con el expediente técnico a esta Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica el acuerdo de estilo.

Que la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal faculta al Departamento del Distrito Federal para declarar las zonas en que se constituyan reservas o deban estar sujetas a características especiales de desarrollo, así como los espacios dedicados a la conservación y al mejoramiento del medio ambiente.

Que el Programa General del Plan 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 propio 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 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 que se encuentran dentro de su perímetro para lograr un equilibrio ecológico y mejorar la calidad de vida de los habitantes de los asentamientos y controlar el crecimiento poblacional en las zonas donde se ubiquen, buscando limitarlos en cuanto al crecimiento para regular las actuales tendencias de conurbación de las zonas colindantes con el área urbana de la Ciudad de México.

Que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, 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 programas de mejoramiento como es el caso del asentamiento humano; Loma del Padre, de la Delegación citada.

Que son acciones de gran importancia en la planeación urbana de la mencionada zona, la regeneración y mejoramiento de las áreas que no cuentan con todos los servicios; la conservación de reservas para el futuro crecimiento poblacional, y la determinación de las áreas que por sus características forestales requieren ser conservadas delimitando el área y actualizando la zonificación secundaria de aprovechamiento habitacional.

Que de acuerdo con los estudios técnicos realizados por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural, los asentamientos humanos citados presentan características especiales para el desarrollo de usos y la preservación de áreas arboladas, así como para la construcción de vivienda unifamiliar y la instalación de equipamiento y servicios básicos.

Que el asentamiento humano Loma del Padre, ubicado en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, se estableció en el Área de Conservación Ecológica sin ningún control ni planeación, afectando con ello tierras cuyos usos fueron en algún tiempo agrícola de temporal y forestal. Que esto trajo como consecuencia un crecimiento anárquico de la zona, la depredación de sus elementos naturales, la ocupación de áreas destinadas a cultivo agrícola y zona forestal y la disminución de las funciones que realizan las unidades ambientales.

Que las razones de beneficio social que motivan el presente Acuerdo son principalmente: establecer un uso del suelo acorde con las características de la zona y su población residente; dar las posibilidades normativas que permitan la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones existentes, de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; permitir a través del estricto cumplimiento de la normatividad la construcción de nuevas viviendas unifamiliares; la introducción de servicios; crear conciencia en la población de la importancia que tiene la preservación ecológica; regenerar y mejorar la zona y las condiciones de vida de su población mediante los trabajos de ordenamiento y construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento; evitar que se siga construyendo anárquicamente y se amplíen los asentamientos sin ningún control ni seguridad; cumplir con las normas legales, reglamentarias y técnicas que deberán regir en lo sucesivo a las construcciones y el mejor aprovechamiento del uso del suelo en general.

Que por las consideraciones expuestas y después del proceso de consulta por parte de las autoridades de la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural, la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y la Delegación Cuajimalpa de Morelos, con representantes de los vecinos de los asentamientos humanos, y tramitado el expediente, he tenido a bien expedir el siguiente:

## ACUERDO

Primero.- Se aprueba la normatividad para el Programa de Mejoramiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) del asentamiento denominado "Loma del Padre", Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, con una superficie aproximada de 51.3 hectáreas, cuya poligonal a continuación se describe:

### DESCRIPCION DE LA POLIGONAL

El punto de partida se encuentra a la altura del km 22 de la carretera Federal México-Toluca, de donde la línea se dirige rumbo al Sur-Oeste, sobre dicha vía hasta el km 23.5 en su entronque con la calle Santa Rita; siguiendo de este punto hacia el Oeste en una línea de aproximadamente 25 m; de este punto continúa hacia el Norte sobre la calle Santa Rita aproximadamente 570 m; continuando de este punto hacia el Oeste sobre la calle Chamixto, en una línea de aproximadamente 70 m, de aquí continúa hacia el Norte, en una línea de aproximadamente 70 m, continuando en dirección Oeste con una longitud aproximada de 270 m, de aquí continúa en dirección Este hasta el cruce con la curva de nivel 2890 m.s.n.m.\* continuando de este punto hacia el Norte, en una línea curva de 3 tramos de aproximadamente 370 m, continúa de este punto hacia el Este en línea quebrada de dos tramos aproximadamente 280 m; de donde se dirige hacia el Norte en línea quebrada de 3 tramos aproximadamente de 240 m, de aquí se dirige hacia el Este en una línea aproximadamente de 70 m hasta llegar al punto de partida en el km 22 de la carretera Federal México-Toluca.

Segundo.- El Programa de Mejoramiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado; Loma del Padre, Delegación Cuajimalpa de Morelos, a que se refiere este Acuerdo, tendrá los siguientes usos del suelo y normas complementarias generales y particulares.

(\*) m.s.n.m. (Metros sobre el nivel del mar).

### USOS DEL SUELO

TIPO	CONCEPTO	LOTE m <sup>2</sup>
H	HABITACIONAL	1 Viv. Lote tipo (de Acuerdo a Zonificación)
	Comercio Básico	30 m <sup>2</sup>
EQ	EQUIPAMIENTO	
AV	AREA VERDE	

### USOS PERMITIDOS

Vivienda, con el número que resulte de dividir la superficie del terreno entre el lote tipo; Comercio Básico hasta 30 m<sup>2</sup> (mezclado con vivienda); Equipamiento de Servicios y Area Verde.

El equipamiento instalado en la zona permanecerá con el uso actual, si se optara por cambiar a otro uso, éste podrá ser exclusivamente Equipamiento de Servicio (ES) del tipo que se señala en Normas número 14 y/o número 17.

Los usos instalados actualmente en la zona serán regularizados, las condicionantes y restricciones al Uso del Suelo tendrán efecto a partir de la aprobación de la presente normatividad, según la zonificación que les corresponda.

## GENERALIDADES

1.- Se sustituye la clasificación de ZEDEC para la zona comprendida entre carretera México-Toluca, calle Santa Rita, Monte la Venta, línea quebrada, hasta encontrar con la carretera México-Toluca, por la normatividad que se indica en el plano de Usos del Suelo del Programa de Mejoramiento del Asentamiento Loma del Padre.

2.- Los predios y construcciones que se encuentren en el asentamiento denominado Loma del Padre, Delegación Cuajimalpa de Morelos , podrán ser regularizados ante la autoridad correspondiente.

3.- No se permitirá la subdivisión de predios que den como resultado áreas menores a las tipo, de acuerdo a la zonificación secundaria de que se trate.

## NORMAS PARA USO Y OCUPACION DE PREDIOS

Todos los predios quedarán sujetos al cumplimiento de la normatividad siguiente:

### DEL PREDIO

4.- En base a las normas y a la zonificación secundaria indicada en el Plano de Usos del Suelo del Asentamiento, la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural podrá expedir constancias de zonificación y/o certificados de Uso del Suelo, licencia de construcción, alineamiento y número oficial, respectivamente, a los particulares que así lo requieran.

5.- En base al lote tipo permitido en el Plano de Usos del Suelo, se podrá construir el número de viviendas que resulte de acuerdo a las superficies máximas que se mencionan a continuación.

LOTE TIPO	%	m <sup>2</sup> CONSTR. DE SUELO OCUPADO	m <sup>2</sup> CONSTR. EN PLANTA BAJA	m <sup>2</sup> AREA MAX. 650 m. DE ALTURA	% LIBRE LIBRE	DE AREA
HASTA 200 m <sup>2</sup>		40%	80	100	120	60 %
300 m <sup>2</sup>		30 %	90	180	210	70 %
500 m <sup>2</sup>		30 %	150	300	350	70 %
700 m <sup>2</sup>		25 %	175	350	525	75 %
1000 m <sup>2</sup>		20 %	200	400	800	80 %
2500 m <sup>2</sup>		15 %	375	750	2125	85 %
MAS DE 2500 m <sup>2</sup>		15 %	-----	-----	-----	85 %

6.- En aquellos predios existentes debidamente registrados o indicados en el Plano de Usos del Suelo y cuya superficie sea menor a la de lotel tipo, se podrá construir hasta una vivienda con una superficie máxima igual a la indicada en la tabla número 1.

## VIALIDAD

7.- Las vialidades indicadas en el Plano de Usos de Suelo podrán ser oficializadas ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, siempre y cuando se cuente por parte de los particulares con el convenio respectivo de donación a favor del Departamento del Distrito Federal, asimismo, las vialidades no tendrán continuidad hacia el exterior, excepto aquellas señaladas en el Plano de Usos del Suelo.

8.- Los predios con superficie mayor donde se permita la construcción de dos viviendas con frente a vialidades oficializadas, el acceso deberá tratarse bajo el régimen condominial de servidumbre de paso entre particulares.

9.- La sección mínima de las vialidades será de 4.00 m, pudiéndose incrementar esta sección hasta 8.00 m según sea la importancia de la vialidad de la zona.

## DE LA CONSTRUCCION

10.- Los lotes con frente a vía pública deberán construir sus bardas con adobe, tabique aparente o block con aplanado de cemento hasta una altura de 2.50 m.

11.- En la zona se permite la instalación de comercio básico dentro del predio, combinado con el uso de vivienda siempre y cuando no rebase los 30.00 m<sup>2</sup> de construcción, este uso de comercio se establecerá independientemente al metraje permitido para vivienda. Consultorio médico, zapatería y reparación de calzado, tienda de abarrotes, papelería, misceláneas, lecherías, taller de carpintería y herrería, expendio de pan/pasteles, pollería, tortillería, farmacia, forrajera, tlapalería y salón de belleza.

12.- El Departamento del Distrito Federal brindará asesoramiento en la construcción de sistemas de recolección de agua pluvial, fosas sépticas y pozos de absorción en las viviendas de la zona.

13.- La superficie remanente de construcción de viviendas se deberá destinar a las actividades agrícolas, pecuarias, frutícolas, hortícolas, forestal y educación ambiental.

14.- En base a la población existente y a la población futura prevista, teniendo en consideración el crecimiento natural de la zona, se requerirá de la construcción de Equipamiento Básico para dar servicio a sus habitantes; éste es el siguiente: jardín de niños, escuela primaria, juegos infantiles, caseta de protección y vigilancia, canchas deportivas y biblioteca.

Para la compra del terreno así como para la construcción de estos equipamientos, se deberá contar con la cooperación vecinal y los programas presupuestales de la Delegación.

15.- El equipamiento existente en la zona permanecerá con su uso actual, si se optara por modificarlo, éste podrá ser destinado exclusivamente para Equipamiento Básico de acuerdo a lo indicado en el punto número 14 de estas normas.

16.- La información obtenida en el censo y Plano de Usos del Suelo de la zona no prejuzga sobre la propiedad de los colonos.

17.- Además de los usos para el comercio señalados anteriormente, se permite en los predios mayores de 4000 m<sup>2</sup>; con una intensidad de construcción de 0.05 v.a.t. y una altura máxima de 9.00 m a partir del primer desplante, los usos son los siguientes: parques para remolque y campismo, club campestre y deportivo, equitación y lienzo charro, cualquier actividad deportiva al aire libre siempre y cuando no se impida la filtración de agua de lluvia al subsuelo, teatros y galerías al aire libre, jardines botánicos, acuarios, restaurante campestre, galería de arte, museos, centros de exposiciones temporales al aire libre, clínicas veterinarias, jardines para eventos sociales al aire libre, hortalizas, huertos, flores, plantas, viveros, con o sin venta al público e instalaciones para el cultivo piscícola.

Nota: La altura de 9.00 m, se aplicará únicamente para los usos arriba señalados.

## ZONA FEDERAL

Queda prohibido todo uso diferente al area verde en las zonas de barrancas, cauces, derechos de vía en líneas de alta tensión, etc.

Tercero.- El Programa de Mejoramiento a que se refiere el presente Acuerdo, está sujeto a la zonificación secundaria y a la normatividad establecida en el Plano de Usos del Suelo, del Programa de Mejoramiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado, conformada por el asentamiento denominado: Loma del Padre, de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, escala 1:2000 que forma parte integrante e inseparable del presente Acuerdo. El presente Acuerdo tendrá vigencia mínima de seis años a partir de su inscripción en el Registro del Programa (plan) Director, durante este lapso las solicitudes de modificación al Programa Parcial serán resueltas conforme a la zonificación secundaria y a la normatividad autorizada en el mismo, al término de este lapso corresponderá a la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural su evaluación y su revisión, y a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica su oficialización. En caso de no realizarse su revisión, el presente Acuerdo continuará vigente. Una vez oficializado el presente Acuerdo se implementará un programa de regularización de las zonificaciones de usos de suelo y de las construcciones existentes en la zona. De común acuerdo con las diversas unidades administrativas y órganos desconcentrados del Departamento del Distrito Federal, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y sus programas presupuestales, se implementará la iniciación de las obras de infraestructura procedentes.

## **TRANSITORIOS**

Primero.- Publíquese en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

Tercero.- Inscríbese en el Registro del Plan (programa) Director para el Desarrollo Urbano.

Cuarto.- 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.

Dado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veinticuatro días del mes de marzo de mil novecientos noventa y cuatro.- El Director General de Reordenamiento Urbano y Protección Ecológica, Jorge Gamboa de Buen.- Rúbrica.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO "LOMA DEL PADRE"

# PROGRAMA DE MEJORAMIENTO "LOMA DEL PADRE"

Delegación Guajimalpa de Motatíos

