

Acuerdo por el que se declara zona especial de desarrollo controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de las colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas. En Miguel Hidalgo

11-11-92

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 LAS COLONIAS LOMAS ALTAS, REAL DE LOMAS, LOMAS REFORMA Y PLAN DE BARRANCAS.

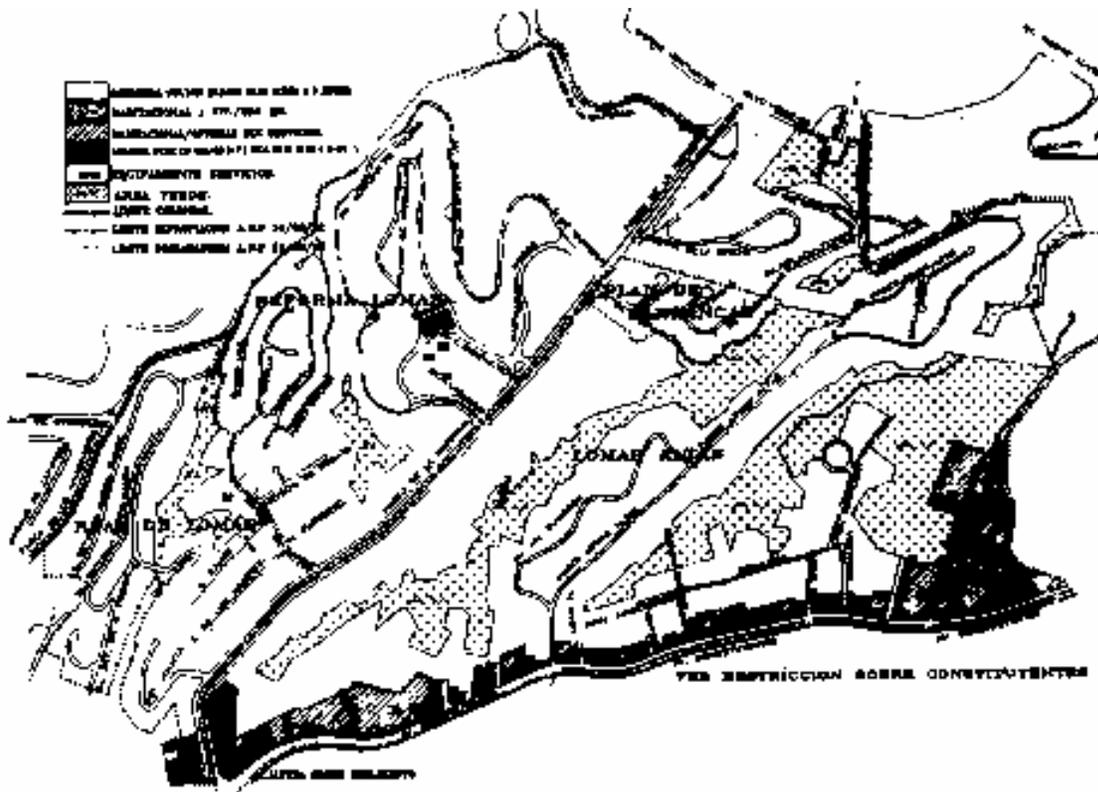
Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1o., 5o., y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., 3o., 4o, 9o., 12, 28, 31, 32, 33, 35, 37, fracciones II y IV, 44, 45, 46 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1o., 9o., 12, 20 y 21 de la Ley de Planeación; 1o., 3o., 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 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 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 C. 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.



¡Err

or! Marcador no definido.

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 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 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 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 I, de Planes Parciales.

Que se hace necesaria la implementación de Normas que regulen aquellas zonas que cuentan con todos los servicios como es el caso de la zona especial de desarrollo controlado (Zedec) colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas, 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 Miguel Hidalgo, 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 pueden incluir a las colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas.

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 preservación 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) colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas, 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 las colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas, 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 declaran zona especial de desarrollo controlado (Zedec) las colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas, delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal y se aprueba su normatividad, cuyos límites se ubican en el plano E-1, el cual forma parte inseparable de este acuerdo.

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 el aprovechamiento del uso del suelo y el tratamiento que deba darse a los usos catalogados como tolerados por parte de autoridades y particulares, la tabla de usos del suelo y las normas complementarias para la zona especial de desarrollo controlado (Zedec) colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas, que a continuación se detallan y aparecen en la solapa del plano E-1.

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 colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas.

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 Colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas por ser una declaratoria específica.

SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD.

En la zona de las colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas, 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 colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas, no se autoriza la aplicación de los acuerdos de Incremento a la Vivienda de Interés Social, de tipo medio y residencial, de fechas 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.

ZONIFICACION "ES".

Los predios señalados en los planos con zonificación es (equipamiento de servicios, administración, salud, educación y cultura), podrán continuar con el uso actual sin ampliar el área construida. En el caso que deseen dedicarlo a otro uso o se suspenda por más de 1 año el uso actual, deberá optar exclusivamente por el uso habitacional unifamiliar.

RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION DE HABITACION UNIFAMILIAR.

Se deberá continuar observando las restricciones que forman parte del convenio del fraccionamiento.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS PREDIOS.

Todos los predios excepto los de habitación unifamiliar, deberán observar como restricción al fondo de los mismos el equivalente al 15% de la altura, medida desde el nivel de desplante.

RESTRICCIONES SOBRE AVENIDA REFORMA.

AV. REFORMA, ENTRE CONSTITUYENTES Y CALLE DE LOS PRINCIPES.

Deberán de dejar una restricción al frente de 8.00 m., la cual deberá ser utilizada en camellón, circulación de servicios, etc.

RESTRICCIONES SOBRE CONSTITUYENTES.

Se exceptúa de la norma anterior el polígono de la colonia Real de las Lomas donde la altura máxima será de 9.00 m. o 3 niveles.

Las obras que se lleven a cabo en estos predios, no deberán involucrar la construcción de muros de contención con una altura mayor de 2.5 m.

PREDIOS QUE LIMITAN CON ZONIFICACION AV.

Para predios que se encuentren en barrancas o incluyan zonificación AV, deberán solicitar a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica la delimitación de estas zonas para determinar el área susceptible a desarrollar, por lo cual se deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles que se encuentren en el predio.

En ningún caso los proyectos deberán invadir con construcción zonas expropiadas o con declaratoria.

ESTACIONAMIENTO.

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la zona de Zedec colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas 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 origina, para esto, las fusiones de predios serán permitidas. Para los usos no comprendidos, se aplica lo que señala el Reglamento de Construcciones vigente.

La proporción de cajones de autos chicos y grandes será de 40% y 60% respectivamente. La proporción de cajones para minusválidos se sujeta a lo señalado en el artículo 80 fracción IX del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Tipo de edificación	Número requerido de cajones de estacionamiento
---------------------	--

Vivienda

Hasta 200 m ² .	2 por Vivienda.
Más de 200 m ² . hasta 250 m.2	3 por Vivienda.
Más de 250 m ² . hasta 400 m.4	4 por Vivienda.
Más de 400 m ²	5 por Vivienda

Administración Privada- Oficinas Corporativas.	1 por cada 30.00 m ² . + 20% adicional para visitantes
---	--

Restaurantes

Con venta de bebidas alcohólicas.	1 por cada 7.5 m ² .
Sin venta de bebidas alcohólicas.	1 por cada 15 m ² .

de construcción.

Nota: Se exceptúan de estos requerimientos a las viviendas existentes en renta que se constituyan en régimen de condominio.

LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION.

En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o iniciar un trámite de permiso o licencia en la Zedec colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas, 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 y normas técnicas aplicables que condicionen el aprovechamiento de un predio o inmueble.

USOS EXISTENTES.

El programa de la Zedec colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas 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, Junta de Vecinos, Asociación de Residentes y Propietarios determinarán los requerimientos y procedimientos para dictaminar las acciones correspondientes.

TERCERO.- 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 Miguel Hidalgo, en el ámbito de sus respectivas competencias.

CUARTO.- Se creará un grupo de trabajo con la participación de la Contraloría General, Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Delegación del Departamento del Distrito Federal en Miguel Hidalgo, la Junta de Vecinos 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 notarial en la que se certifiquen tres documentos, uno anterior a 1982.- otro de 1987 o 1988 y uno reciente (máximo dos meses); así como el testimonio de cuando menos tres vecinos que afirmen de que el giro o 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. F. 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.

* Licencia (s) de funcionamiento.

* Registros ante otras dependencias (S.E.P., S.S., etc).

* Escritura pública

c) Recibo del pago de derechos efectuado 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 Miguel Hidalgo 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 Junta de Vecinos y a la Asociación de Residentes de las colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas, la expedición de constancias de zonificación y/o certificados de uso del suelo, 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 colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas, 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 serán prorrogables sólo en el caso de haberse iniciado la obra

TERCERO.- La vigencia del presente acuerdo será de 20 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 colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas continuará vigente.

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

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

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D. F., a 1o. de octubre de 1992.- El Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Jorge Gamboa de Buen.- Rúbrica.