

**Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de la colonia Lomas de Bezares.
Delegación Miguel Hidalgo**

13-08-93

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 LOMAS DE BEZARES.

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 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 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 de 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) Colonia Lomas de Bezares, 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 puede incluir a la "Colonia Lomas de Bezares".

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) Colonia Lomas de Bezares, 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 Lomas de Bezares", 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 Lomas de Bezares", Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal y se aprueba su normatividad, cuyos límites se ubican en el plano E-1 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 encuentren comprendidos dentro de la zona materia del presente Acuerdo.

TERCERO.- El uso autorizado de los predios es habitacional unifamiliar, por lo que se puede construir una vivienda por predio oficialmente reconocido a la fecha, con proyectos que cumplan con el Reglamento de Construcciones vigente y las normas especificadas en la Zedec. Asimismo se indica 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 E-1, se considerarán a partir del nivel de banqueteta.

ESTACIONAMIENTO.

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la Zona del Zedec Colonia Lomas de Bezares 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 EDIFICACION

NUMERO REQUERIDO DE
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.

Vivienda.

Hasta 200 m2	2 por Vivienda.
Más de 200 m2. hasta 250 m2.	3 por Vivienda
Más de 250 m2. hasta 400 m2.	4 por Vivienda
Más de 400 m2.	5 por Vivienda.

Administración Privada-Oficinas

Corporativas. 1 por cada 30.00 m2 + 20% adicional
para visitantes.

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

SUPERFICIES LIBRES.

Para todos los predios, la superficie libre será proporcional a la superficie del terreno y de conformidad con lo indicado en las Normas Complementarias que más adelante se detallan.

EXCEPCIONES A LA NORMATIVIDAD VIGENTE.

Licencia de Uso del Suelo.

- La licencia de uso 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 Lomas de Bezares".

- Las restricciones especificadas en esta declaratoria, serán las únicas vigentes para la Zedec Colonia Lomas de Bezares; 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 Lomas de Bezares" por ser una Declaratoria Específica.

Sistema de Transferencia de Potencialidad.

- En la zona de la Colonia Lomas de Bezares, 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 Lomas de Bezares, 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, 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.

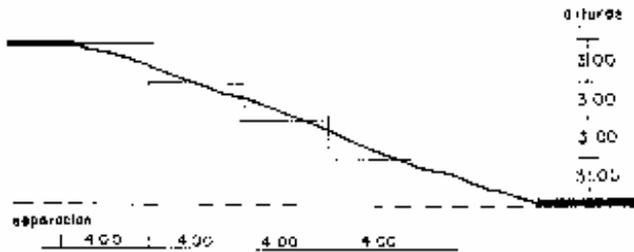
NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES.

HABITACIONAL UNIFAMILIAR.

Se podrá construir una vivienda cada 1,000 m². proporcionando un 55% mínimo como área libre de construcción, la cual podrá ser utilizada como estacionamiento con material permeable.

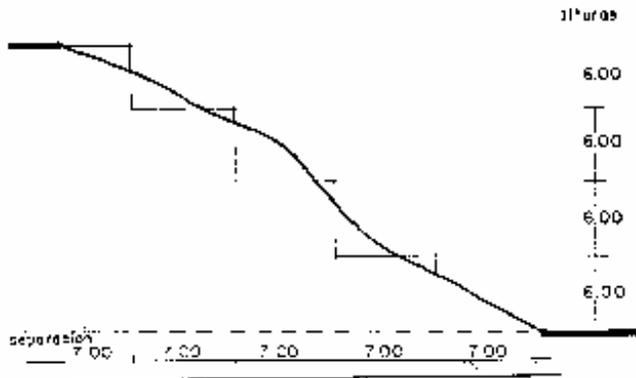
La altura máxima de construcción para terrenos con pendientes del 0% al 15%, será de 9.0 m. o 3 niveles a partir de su primer desplante; para terrenos con pendientes de más del 16% podrán desarrollar alturas de hasta 15.00 m. o 5 niveles, siempre y cuando no rebasen los 9.0 m. de altura sobre nivel de banqueteta; asimismo sólo podrán utilizar el 30% de la superficie del predio para el desplante de las construcciones y el 15% restante para circulaciones vehiculares y/o peatonales, kioscos, casetas de vigilancia y/o algún servicio complementario.

Las obras que se lleven a cabo en estos predios, con pendientes del 15% al 30% no podrán construir muros de contención con una altura mayor de 3.00 m.



En terrenos con pendientes mayores al 31% no podrán construir muros de contención con una altura mayor a 6.00 m.

En terrenos con pendientes mayores al 31% no podrán construir muros de contención con una altura mayor a 6.00 m.



CERRADA DE BEZARES.

Los predios ubicados sobre la parte Oriente de Cerrada de Bezares, según plano E-1 anexo, podrán construir una vivienda por cada 750.00 m². de terreno, excepto los dos predios que se indican en el plano de la Zedec, debiendo de cumplir con un 40% de superficie libre de construcción y respetando lo indicado para la zona habitacional unifamiliar anteriormente indicada.

Deberán respetar una restricción al frente de 8.00 m., la cual será utilizada exclusivamente para estacionamiento y circulación de servicios, dicha área de estacionamiento es adicional a lo que marcan estas Normas y se utilizará exclusivamente para visitantes con señalamiento visible.

En cuanto a servicios de infraestructura, agua y drenaje, deberán contar con servicio independiente al que actualmente tiene la Colonia, el cual estará definido entre la Delegación Miguel Hidalgo y la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica en la licencia de construcción.

RESTRICCIONES SOBRE PASEO

DE LA REFORMA

El uso será habitacional, oficinas sin servicios. Todos los predios deberán mantener una restricción al frente de 8.00 m. que deberá utilizar para bahías de ascenso y descenso, así como circulación de servicio y estacionamiento para visitantes con señalamiento visible. La vivienda mínima será de 150.00 m². sin contar indivisos. En ningún caso los terrenos a que se refiere este apartado tendrán comunicación directa con la Colonia.

Debido a la topografía de los predios, deberán dejar el 50% de área libre jardinada del total del terreno, para lo cual deberán presentar en forma previa a licencia de construcción, un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y ubicación, tipo y tamaño de árboles existentes, a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica para la delimitación de las zonas susceptibles de desarrollo y aquéllas que se deberán mantener libres de construcción.

Las alturas serán las siguientes dependiendo de la superficie del predio.

SUP. DEL PREDIO.	ALTURA	RESTRICCIONES.
De 1000 a 3000 m ² .	9.00 m.	3.00 m. en las colindancias laterales.
Más de 3001 m ² .	18.00 m.	5.00 m. en las colindancias laterales.

* El área libre que deben dejar los terrenos a que se refiere este apartado deberá colindar con la zona habitacional de la Colonia.

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.

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 Lomas de Bezares, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la lotificación del Plano de Usos del Suelo para la ZEDEC Colonia Lomas de Bezares. 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 Lomas de Bezares. Se exceptúan de lo anterior, las zonas y los predios donde así lo especifiquen las Normas Complementarias.

LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION.

En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o iniciar un trámite de permiso o licencia en la ZEDEC Colonia Lomas de Bezares, 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 Colonia Lomas de Bezares 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.

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 Miguel Hidalgo, en el ámbito de sus respectivas competencias.

QUINTO.- 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.

c) Recibo del pago de derechos efectuado en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, 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 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 la "Colonia Lomas de Bezares", 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.- Publíquese en el Diario Oficial de la Federación.

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

TERCERO.- Las solicitudes de prórroga 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.

Los incrementos de densidad para los predios marcados con los números oficiales 157 y 13 de la Cerrada de Bezares; se extienden para 24 y 23 viviendas respectivamente, atento a la autorización ya otorgada. Las constancias de zonificación y/o certificado de uso del suelo se expedirán a partir de la fecha conforme a la normatividad establecida en el presente instrumento.

CUARTO.- 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 "Colonia Lomas de Bezares" continuará vigente.

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

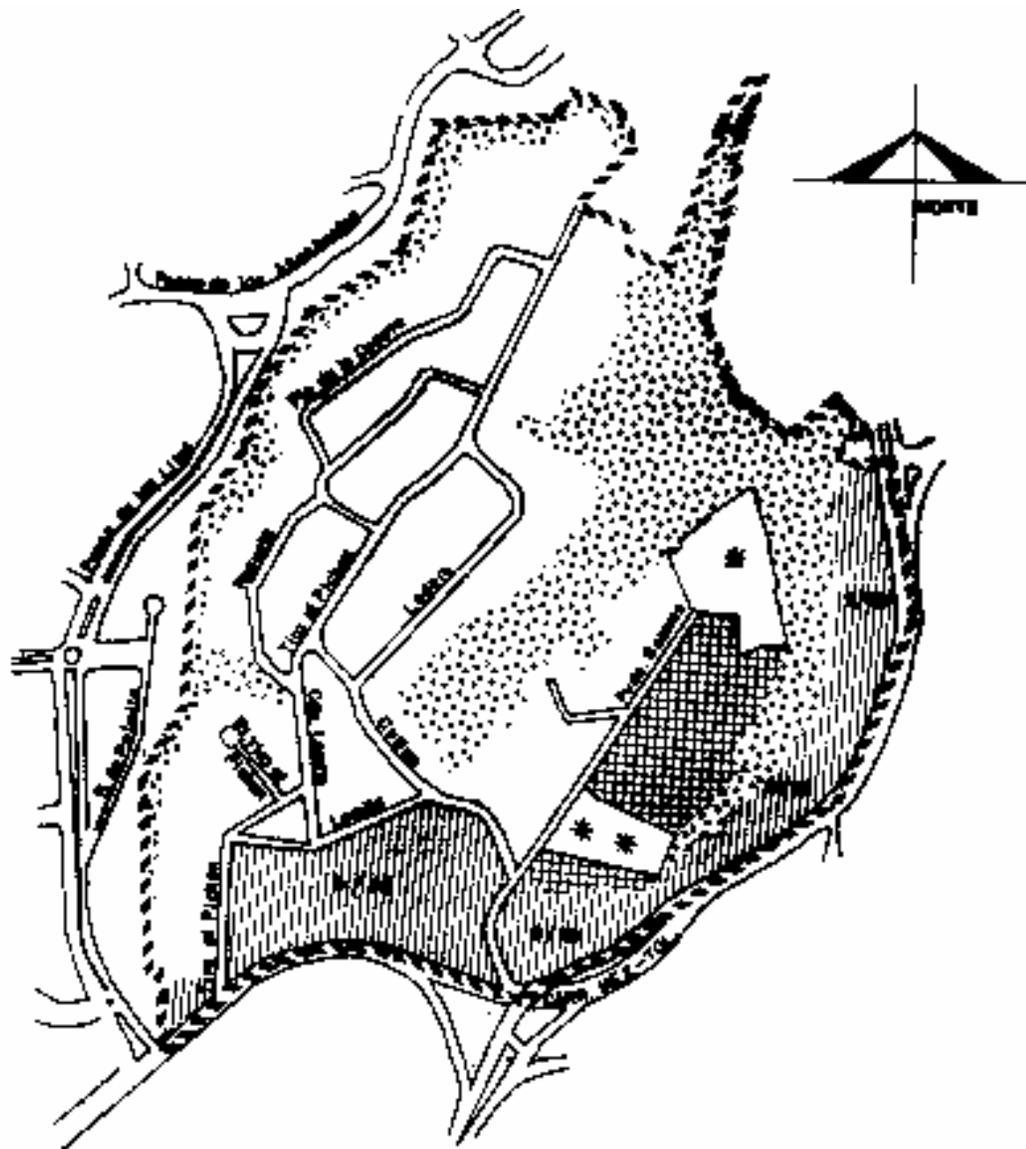
SEXTO.- El predio de los laboratorios SYNTEX que colinda con la parte habitacional de la colonia tendrá la normatividad de la Cerrada de Bezares si no se encuentra fusionado al predio que colinda con la carretera.

Atentamente.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, Distrito Federal, a treinta de junio 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 de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CERTIFICA: que la presente copia fotostática que consta de doce fojas útiles 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 de la Colonia Lomas de Bezares, dictado por el ciudadano Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, el 30 de junio de 1993, se expide la presente a los veinte días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres.- Conste.- Rúbrica.



LEGENDA.



KABITACIONAL UNIFAMILIAR, ALTURA = 9.0m

KABITACIONAL ENCIAS SIN TERRAZAS

AREA VERDE.

LIMITE DE LA RED.



ESTRUCTURAS ESPECIALES QUE SE ENCONTRAN EN EL SITIO.