

REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

ORDENAMIENTO VIGENTE, publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 2 de junio de 1997 y en el *Diario Oficial de la Federación* el 4 de junio de 1997

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEÓN, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confieren la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el artículo Quinto Transitorio del Decreto por el que se reforman diversos artículos de la propia Constitución, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y tres, y con fundamento en el artículo tercero transitorio del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, he tenido a bien expedir el siguiente

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

TITULO PRIMERO Disposiciones generales

CAPITULO UNICO

Artículo 1o.- Para efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I.- Consejo, el Consejo Asesor de Desarrollo Urbano;
- II.- Ley, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal;
- III.- Programas, el Programa General, los programas delegacionales y los programas parciales de desarrollo urbano;
- IV.- Registro, el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, y
- V.- Secretaría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

Artículo 2o.- Son de aplicación supletoria a este ordenamiento el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y las disposiciones vigentes en materia registral en el Distrito Federal.

TITULO SEGUNDO De los Programas

CAPITULO PRIMERO Del contenido de los Programas

Artículo 3o.- La información documental y gráfica que contengan los proyectos de Programas o de sus modificaciones deberá presentarse impresa y en medio magnético compatible con el que use el Registro; la información gráfica impresa, en las escalas siguientes:

- I.- El Programa General, en escala 1:50,000;

II.- Los programas delegacionales, en escala 1:10,000, y

III.- Los programas parciales, en escala de 1:500 a 1:2,000.

Artículo 4o.- Los proyectos de los programas General y delegacionales deberán acompañarse de la información gráfica y documental que se señala en los artículos 18 y 19 de la Ley. Los proyectos de los programas parciales deberán acompañarse de la información gráfica y documental siguiente:

I.- El plano que contenga las especificaciones de los programas delegacionales y parciales vigentes, aplicables a la zona que se pretende regular mediante el proyecto del programa parcial;

II.- El plano de diagnóstico integrado con la información que muestra el estado de la zona, con antelación a la presentación del proyecto del programa parcial correspondiente, mismo que contendrá:

a) La identificación de la problemática urbana más relevante a resolver con el proyecto que se propone;

b) La identificación de las tendencias al crecimiento o decrecimiento urbano;

c) Los cambios urbanos surgidos desde que se aprobó el programa parcial vigente a la fecha en que se propone el proyecto del mismo;

d) Las zonas subutilizadas, y

e) Las zonas deterioradas.

III.- Los planos de la estructura urbana propuesta que contengan:

a) El polígono en el que se aplica el programa parcial;

b) La zonificación y la expresión territorial de las normas de ordenación, y

c) Los proyectos urbanos específicos a incluir en los programas parciales.

IV.- La tabla de usos del suelo en la que deberán especificarse los usos permitidos y prohibidos para las diversas zonas.

CAPITULO SEGUNDO

De los procedimientos de tramitación, revisión y modificación de los Programas

Artículo 5o.- Para los efectos de los artículos 23 y 24 de la Ley, el procedimiento de elaboración, aprobación, publicación e inscripción de los Programas, así como para sus modificaciones, se sujetará a lo siguiente:

I.- Se iniciará a partir del día siguiente al de la publicación del aviso de inicio del procedimiento de que se trate;

II.- La Secretaría realizará el proyecto durante el periodo que se indique en el aviso de inicio a que se refiere la fracción anterior, el cual será de 30 a 250 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación del aviso de inicio;

III.- Una vez que haya sido integrado el proyecto, la Secretaría publicará en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y para mayor difusión en un diario de mayor circulación en el Distrito Federal, dentro de los tres días hábiles posteriores a la terminación del proyecto, el aviso de inicio de la consulta pública;

IV.- La consulta pública se llevará a cabo en el plazo que se determine en el aviso de inicio de la misma, que no podrá ser menor de 30 días hábiles ni mayor de 100; en ese periodo se recibirán por escrito los planteamientos que hagan los interesados en la Secretaría y en las delegaciones del Distrito Federal.

La o las audiencias públicas se realizarán en el lugar que se indique en el aviso de inicio de la consulta pública.

Tratándose de los programas delegacionales y parciales, cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido en una delegación, al día siguiente de que se realice la publicación a que se refiere la fracción III de este artículo, la Secretaría remitirá el proyecto al Consejo de Ciudadanos para que éste participe en la consulta pública, discuta, analice y emita su resolución antes de que la misma concluya. Si no emite la resolución respectiva dentro de ese periodo, se entenderá que su opinión es favorable;

V.- En el término de 90 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha en que termine la consulta pública, la Secretaría incorporará al proyecto las observaciones que se consideren procedentes. Durante dicho término la Secretaría se coordinará con las dependencias y entidades de la Administración Pública del Distrito Federal, con el propósito de que exista congruencia entre los programas sectoriales de dicha administración y el proyecto de que se trate, así como para cerciorarse que sea factible realizar las obras y servicios en materia de desarrollo urbano que se requieren para ejecutar dicho proyecto.

Dentro de dicho plazo, la Secretaría elaborará un dictamen en relación con los planteamientos que considere improcedentes, el cual estará a consulta de los interesados en sus oficinas, en tanto se publica el programa respectivo en la Gaceta Oficial del Distrito Federal;

VI.- La Secretaría deberá remitir el proyecto al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en un término de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que se concluya la etapa a que se refiere la fracción anterior;

VII.- En caso de que el Jefe de Gobierno del Distrito Federal no haga observaciones lo remitirá a la Asamblea Legislativa.

Si el Jefe de Gobierno del Distrito Federal tuviere observaciones, devolverá el proyecto a la Secretaría. Ésta hará los ajustes procedentes y lo volverá a remitir al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en un término de 45 días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que lo haya recibido, para que éste a su vez lo remita a la Asamblea Legislativa en el término a que se refiere el primer párrafo de esta fracción;

VIII.- Si la Asamblea Legislativa considera que el proyecto debe modificarse, lo devolverá al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, quien a su vez lo enviará al día hábil siguiente a que lo reciba a la Secretaría, para que haga los ajustes correspondientes al proyecto en el término a que se refiere la fracción anterior.

IX.- Aprobado el proyecto por la Asamblea, se remitirá al Jefe del Gobierno del Distrito Federal para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y

X.- La Secretaría inscribirá el Programa en el Registro, en un término de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que se publique en la Gaceta; así mismo remitirá un ejemplar de dicha publicación al Registro Público de la Propiedad, solicitando su inscripción.

Artículo 6o.- Para los efectos del artículo 25 de la Ley, la revisión de los Programas se sujetará al procedimiento siguiente:

I.- La Secretaría cada tres años, en el mes de febrero, publicará en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y para mayor difusión en un diario de mayor circulación, por una sola vez, el aviso de inicio de la revisión integral de los Programas, señalando el lugar donde se recibirán las propuestas correspondientes de los interesados;

II.- El periodo para recibir propuestas será de 60 días hábiles contados a partir de la publicación del aviso a que se refiere la fracción anterior, y

III.- Una vez terminada la etapa que antecede, la Secretaría procederá a revisar integralmente los Programas y dictaminará si procede o no hacer un nuevo programa o modificarlo; al efecto se estará a lo dispuesto en los artículos 5o. o 7o. de este Reglamento, respectivamente.

Artículo 7o.- Publicados los Programas, las solicitudes de su modificación se sujetarán al siguiente procedimiento:

I.- Las solicitudes a que se refiere el primer párrafo del artículo 26 de la Ley se presentarán en la delegación del Distrito Federal que corresponda y se ajustarán a los plazos siguientes:

a) La delegación del Distrito Federal las remitirá al Consejo de Ciudadanos y a la Secretaría, acompañadas de su opinión, dentro de un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que las recibió;

b) El Consejo de Ciudadanos analizará y remitirá a la Secretaría las solicitudes de modificación, en un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que las reciba de la delegación del Distrito Federal. En el caso de que el Consejo no emita su resolución en este plazo, se entenderá que su opinión es favorable;

c) La Secretaría dictaminará la procedencia o improcedencia de las solicitudes dentro de un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que venza el plazo que tiene el Consejo de Ciudadanos para remitir las solicitudes a la Secretaría, y

d) Si de los dictámenes que emita la Secretaría resulta que las solicitudes son improcedentes, las devolverá a la delegación del Distrito Federal con la documentación que las acompañe, a fin de que ésta notifique en forma personal a los interesados.

Si el dictamen es favorable, se continuará el trámite conforme a las fracciones III y siguientes del artículo 23 de la Ley y sus correlativas del artículo 5o. de este Reglamento sin que sea necesario que dentro de dicho trámite el Consejo de Ciudadanos vuelva a opinar sobre el proyecto.

II.- Tratándose de las solicitudes a que se refiere el último párrafo del artículo 26 de la Ley, éstas se presentan a la Secretaría, la cual continuará el trámite conforme a las fracciones III y siguientes del artículo 23 de la Ley y las fracciones correlativas del artículo 5o. de este Reglamento. En caso de que la solicitud la realice el Consejo, no será necesario que dentro de dicho trámite, éste vuelva a opinar sobre el proyecto.

III.- En los casos a que se refiere el artículo 27 de la Ley la Secretaría dictaminará la procedencia de la modificación; de ser procedente el Jefe de Gobierno del Distrito Federal la enviará a la Asamblea para su aprobación.

En todos los casos, el contenido del proyecto que se acompañe a la solicitud será el que se determina en los artículos 18 a 20 de la Ley y 3o. y 4o. de este Reglamento, según sea lo que se pretenda modificar. En caso de que la solicitud no se encuentre debidamente integrada, se estará a lo dispuesto por el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

CAPITULO TERCERO

Del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y del Sistema de Información y Evaluación

Artículo 8o.- La Secretaría integrará un Registro con oficinas en las delegaciones del Distrito Federal. Estará a cargo de un titular, quien se auxiliará por registradores en el área central y por certificadores en las citadas oficinas. Éstos serán designados por el titular de la Secretaría y su nombramiento se publicará en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

En las ausencias temporales del titular de Registro, actuará en su lugar quien designe el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 9o.- El titular del Registro, los registradores y los certificadores deberán tener una experiencia mínima de tres años en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y estarán investidos de fe pública en dicha materia.

Artículo 10.- Los registradores tendrán las siguientes funciones:

I.- Inscribir en el Registro los Programas, decretos, declaratorias, convenios, acuerdos y resoluciones judiciales que se expidan en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como todos aquellos documentos que determinen las disposiciones legales aplicables, y autorizar con su firma y sello las inscripciones y anotaciones que realicen;

II.- Expedir copias certificadas de la documentación que obre en el Registro, y

III.- Expedir certificaciones de zonificación para uso específico, para usos de suelo permitidos, y de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos.

Los certificadores únicamente expedirán certificaciones de zonificación y, en su caso, podrán otorgar copias certificadas de dichos documentos.

Artículo 11.- El Registro llevará los libros que se requieran para hacer las inscripciones de los documentos a que se refiere el artículo anterior y almacenará la información documental y gráfica en medios magnéticos. La forma de hacer constar esta información será por medio de actas que contendrán:

I.- La fecha y hora en que el documento o resolución haya sido presentado en el área central del Registro para su inscripción;

II.- La relación de las memorias, testimonios, planos, diagramas, fotografías y demás anexos que se acompañen al documento o resolución, mismos que se identificarán, compilarán y archivarán debidamente, como apéndices del documento registrado y deberán estar sellados y se hará mención del lugar en donde obre su original;

III.- La fecha en que se autoriza el acta, nombre, firma del registrador y sello del Registro;

IV.- En el caso de la inscripción de los Programas se añadirán, además de los datos contenidos en las fracciones I a III de este artículo, lo siguiente:

a) El periodo que comprende el programa de que se trate;

b) El plazo o plazos, que en dicho programa se hayan señalado para evaluar el cumplimiento de los objetivos, estrategias y procedimientos;

c) Las determinaciones que contenga el programa, de acuerdo con la Ley;

d) El sistema que deba seguirse para evaluar los resultados del programa, así como los datos obtenidos en relación con el cumplimiento de sus objetivos, mismos que se incorporarán al Sistema de Información y Evaluación, a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, y

e) En relación con los programas delegacionales y parciales, se anotará además, el objetivo u objetivos consignados en el Programa General que se ejecutarán mediante dichos programas.

V.- En el caso de áreas naturales protegidas, además de los datos contenidos en las fracciones I a III de este artículo, contendrán los del decreto o declaratoria que las establezca, su superficie y las limitaciones y modalidades a las que estarán sujetas;

VI.- En lo que se refiere al registro de los convenios que en materia de desarrollo urbano celebre el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, además de los datos contenidos en las fracciones I a III de este artículo, los siguientes:

a) Un extracto de sus cláusulas;

- b) Las referencias a los actos que deberá realizar el Distrito Federal, y
- c) En su caso, las referencias a los actos que deberá realizar el Gobierno Federal, los estados o los municipios.

VII.- En lo que se refiere a los convenios para la creación de las comisiones de conurbación, metropolitanas, y megalopolitanas, además de los datos contenidos en las fracciones I a III de este artículo, los siguientes:

- a) Su objeto;
- b) Su estructura;
- c) Sus funciones, y
- d) Las cláusulas para coordinar la solución de los problemas que se susciten.

Artículo 12.- Los documentos que requieran de inscripción en el Registro deberán remitirse por la autoridad competente o por los interesados en un plazo de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal o, en su defecto, a partir del día siguiente a su fecha de firma, para lo cual se acompañarán del medio magnético que los contenga.

El titular del Registro emitirá las disposiciones necesarias para la debida inscripción de las actas.

Artículo 13.- La inscripción respectiva se realizará dentro de los diez días hábiles siguientes a la presentación de los documentos correspondientes y se anotará al calce de la copia certificada, el número consecutivo de la misma, la página, el volumen y el libro respectivo.

Artículo 14.- Solamente podrá negarse la inscripción en los casos siguientes:

I.- Cuando el documento no sea de los que deban registrarse de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes, y

II.- Cuando el documento no se encuentre suscrito ni autenticado por la autoridad competente para expedirlo, o cuando carezca de los datos y menciones que exige la Ley.

Artículo 15.- Se anotarán como nueva inscripción las resoluciones que en alguna forma modifiquen o cancelen las anteriores, haciendo una anotación al margen de las inscripciones que se modifiquen o cancelen, en donde se especifique el número del acta en que conste la nueva inscripción.

Artículo 16.- Cuando, por resolución de autoridad competente que haya causado ejecutoria, se declare la nulidad, insubsistencia o rectificación de alguna inscripción, al margen de ésta se anotarán los datos del procedimiento de que se trate y de la resolución correspondiente.

Artículo 17.- Cualquier persona podrá consultar la documentación inscrita en el Registro y solicitar que se le expidan, a su costa, copias certificadas de las inscripciones que aparezcan en el mismo.

Artículo 18.- El Registro, conjuntamente con el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y con la Tesorería del Distrito Federal, establecerá un sistema de información compartida, al que tendrán acceso las dependencias y entidades de la Administración Pública del Distrito Federal.

Artículo 19.- La Secretaría establecerá el Sistema de Información y Evaluación en el que se compilará y sistematizará la información sobre planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Distrito Federal.

TITULO TERCERO **Del ordenamiento territorial**

CAPITULO PRIMERO **De la zonificación**

Artículo 20.- La delimitación de las zonas marcadas en los planos de los programas delegacionales y parciales, se ajustará a:

- I.- Los límites del territorio del Distrito Federal o de sus delegaciones;
- II.- El paramento de los inmuebles frente a las vías públicas, brechas o veredas;
- III.- El eje de las manzanas, siguiendo los linderos de los predios que las integran;
- IV.- El eje de la vía troncal, en las líneas del ferrocarril;
- V.- Los linderos de la zona federal, en los ríos, arroyos, canales, lagos y otros cuerpos de agua representados en los planos, de acuerdo con la Ley de Aguas Nacionales y sus reglamentos;
- VI.- Los linderos de las barrancas, y
- VII.- Los límites de un inmueble.

Cuando no puedan determinarse los límites de las zonas de conformidad con las fracciones anteriores, la Secretaría los determinará y el dictamen que emita se remitirá al Registro para su inscripción y para efectos de la expedición del certificado correspondiente.

Artículo 21.- La Secretaría podrá dictaminar la homologación de cualquier uso del suelo no especificado en los Programas, a los usos del suelo permitidos por éstos, sujetándose al procedimiento siguiente:

I.- El interesado presentará la solicitud del uso a homologar ante la Secretaría, acompañada del certificado de zonificación del predio de que se trate, así como de la documentación que acredite su personalidad;

II.- La Secretaría solicitará la opinión de la delegación del Distrito Federal correspondiente en un plazo de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que se presentó la solicitud; dicha delegación deberá emitir su opinión en un plazo de siete días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que reciban la petición de la Secretaría; transcurrido el cual sin que se emita opinión, ésta considerará que la misma es favorable;

III.- La Secretaría emitirá la resolución de homologación en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que se presentó la solicitud, y

IV.- Una vez emitida la resolución a que se refiere la fracción anterior, la Secretaría la enviará al Registro para su inscripción.

CAPITULO SEGUNDO

De los estudios de impacto urbano

Artículo 22.- Para los efectos del segundo párrafo del artículo 46 de la Ley, se requieren estudios de impacto urbano en los casos siguientes:

I.- En los proyectos de vivienda que tengan más de 10,000 metros cuadrados de construcción, y

II.- En los proyectos que incluyan oficinas, comercios, industria, servicios o equipamiento, por más de 5,000 metros cuadrados de construcción.

Artículo 23.- Los estudios de impacto urbano deberán contener lo siguiente:

I.- La descripción detallada de la obra o actividad proyectada, que deberá contener su ubicación; la superficie de terrenos requerida; los programas de construcción, de montaje de instalaciones y de operación correspondientes; el tipo de actividad; los volúmenes de producción previstos; las inversiones necesarias, y la clase y cantidad de recursos de la Ciudad que habrán de requerirse, tanto en la etapa de construcción como del operación de la obra o en la del desarrollo de la actividad;

II.- La descripción detallada de los impactos de la obra proyectada y sus repercusiones, en relación con los Programas vigentes para la zona;

III.- En el caso de que cualquiera de los impactos a que se refiere la fracción anterior muestre resultados que incidan negativamente, las alternativas para evitar o, en su caso, minimizar dicha incidencia;

IV.- La mención sobre la compatibilidad con otras actividades de la zona;

V.- La autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, cuando se puedan afectar los edificios y monumentos históricos, arqueológicos o artísticos;

VI.- El estudio de imagen urbana, de conformidad con los Programas, y

VII.- El nombre, firma, domicilio y teléfono del perito en desarrollo urbano que realice el estudio, así como el documento oficial en que se acredite tal calidad.

Todos los análisis relativos a los aspectos a que se refieren las fracciones I a III, deberán ejecutarse bajo el supuesto de utilización plena de inmueble en un momento de demanda máxima.

Artículo 24.- Los estudios de impacto urbano deberán elaborarse por un perito en desarrollo urbano que cumpla con lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, y esté inscrito en el padrón que elabore la Secretaría. Dicho perito otorgará su responsiva conjuntamente con un director responsable de obra. Los estudios serán dictaminados por la Secretaría, dentro de un término de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que se presente el estudio ante la misma.

Artículo 25.- Las modificaciones del estudio de impacto urbano, que tengan lugar previamente a la iniciación de la obra o en el transcurso de la misma, se anotarán en una bitácora que deberán

elaborar el perito en desarrollo urbano que realizó dicho estudio y el director responsable de obra. Dichas modificaciones se comunicarán por escrito a la Secretaría.

Artículo 26.- Para ser perito en desarrollo urbano, el interesado deberá acreditar:

I.- Que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: ingeniero, arquitecto, diseñador en asentamientos humanos, licenciado en urbanismo, en economía urbana o en derecho, o tener título de maestría en urbanismo;

II.- Que conoce la normatividad de la materia, lo que demostrará ante una comisión que integre la Secretaría, y

III.- Que cuenta con un mínimo de cinco años de experiencia en materia de desarrollo urbano.

TITULO CUARTO

De la ejecución de los Programas y del Consejo Asesor de Desarrollo Urbano

CAPITULO PRIMERO

De la ejecución de los Programas

Artículo 27.- En la ejecución de los Programas, al determinarse el sistema de actuación para cada uno de los polígonos de actuación se deberá justificar su viabilidad en función de las necesidades, recursos financieros, y las demás circunstancias que concurran en el mismo.

Artículo 28.- Los polígonos de actuación serán determinados en los programas delegacionales y parciales, aun cuando también pueden constituirse a propuesta de los propietarios de, cuando menos, el 60 por ciento de los terrenos ubicados en el área de que se trate; en este último caso, los propietarios que así lo deseen lo solicitarán por escrito a la Secretaría, quien mediante resolución podrá aprobar, en su caso, la constitución del polígono, dentro de un plazo de 30 días hábiles, contado a partir del día siguiente al de la presentación de la solicitud.

Artículo 29.- En la resolución citada en el artículo anterior se determinará:

I.- El sistema de actuación que se va a llevar a cabo dentro del polígono;

II.- Los lineamientos básicos de las obras o actividades a ejecutar en el citado polígono, y

III.- Los términos en que deberán ejecutarse las obras.

Artículo 30.- Los estímulos a que se refiere la Ley, sólo se otorgarán para las actividades prioritarias que determinen los Programas para las áreas y polígonos de actuación, o en beneficio de las personas físicas que tengan ingresos menores a tres veces el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal.

CAPITULO SEGUNDO

Del Consejo Asesor de Desarrollo Urbano

Artículo 31.- El Consejo se reunirá cuando menos seis veces al año; para que exista quórum se requerirá de la presencia de la mitad más uno de sus miembros, y sus resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes.

En todas las reuniones del Consejo, el Secretario Técnico levantará acta circunstanciada, que será firmada por el Presidente. Dicho Secretario Técnico podrá expedir copias certificadas de las actas de las sesiones.

Artículo 32.- El Consejo podrá crear las comisiones y grupos de trabajo que considere pertinentes para alcanzar los objetivos del Consejo.

TITULO QUINTO **De las certificaciones y licencias**

CAPITULO PRIMERO **De las certificaciones**

Artículo 33.- Para los efectos del artículo 71 de la Ley, las certificaciones son de tres tipos, certificación de zonificación para uso específico, certificación de zonificación para usos del suelo permitidos y certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

En las primeras se hace constar si un uso específico está permitido o prohibido para determinado inmueble, y en las segundas, cuáles son todos los usos del suelo permitidos para el mismo. Las certificaciones de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, tienen por objeto reconocer cuáles son los derechos de usos del suelo que tienen los propietarios o poseedores de un inmueble, edificación o instalación, con anterioridad a la entrada en vigor de los planes o los Programas.

Artículo 34.- Los interesados en obtener las certificaciones a que se refiere el artículo anterior deberán presentar su solicitud debidamente firmada ante el Registro, la cual deberá contener:

I.- En todos los casos, los datos y documentos siguientes:

- a) Nombre, denominación o razón social del o de los solicitantes y, en su caso, del representante legal, señalando su registro federal de contribuyentes, para lo cual se agregarán los documentos que acrediten su personalidad;
- b) Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- c) Domicilio del inmueble a que se refiera la solicitud, señalando cuál es la delegación del Distrito Federal que le corresponde;
- d) Croquis de ubicación y superficie del predio de que se trate;
- e) Comprobante de pago de los derechos correspondientes;
- f) Copia de la boleta predial actualizada, y
- g) Copia de una identificación oficial.

II.- En el caso de las certificaciones de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, adicionalmente se deberá presentar copia de la documentación oficial que haga constar el uso respecto al cual se pretenden acreditar derechos adquiridos.

Artículo 35.- Las certificaciones de zonificación tendrán una vigencia de dos años para ejercer el derecho que confieren, a partir del día siguiente a la fecha de su expedición. Ejercido el derecho conferido, no será necesario obtener una nueva certificación a menos que se modifique el uso.

Las certificaciones de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos tendrán vigencia indefinida.

Artículo 36.- El Registro expedirá las certificaciones de zonificación y las de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, dentro de dos y siete días hábiles respectivamente, contados a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud.

Artículo 37.- Los documentos que deban entregar los particulares al realizar trámites ante las dependencias y entidades del Departamento del Distrito Federal se remitirán en original o en copia certificada de la autoridad que la expidió, acompañados de una copia simple a fin de que esta última se coteje con los primeros, los que se devolverán al interesado.

CAPITULO SEGUNDO

De las licencias de uso del suelo

Artículo 38.- La licencia de uso de suelo es necesaria únicamente para realizar obras o actividades para las cuales se requiera de un estudio de impacto urbano.

Artículo 39.- Las licencias de uso del suelo se expedirán en un plazo de veintiún días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de presentación de la solicitud ante la Secretaría, siempre que reúnan todos los requisitos y cuenten con los dictámenes aprobatorios de los estudios de impacto urbano y ambiental. En caso de que la Secretaría no expida la licencia en el plazo señalado, se entenderá negada en los términos del artículo 81 de la Ley.

Artículo 40.- La licencia de uso del suelo tendrá una vigencia de dos años para ejercer el derecho que confiere y podrá prorrogarse por un periodo igual, previa solicitud del interesado que deberá presentarse cuando menos dentro de los cinco días hábiles anteriores a la fecha de su vencimiento.

Para solicitar la prórroga, se deberá acompañar copia simple de la licencia original y comprobante del pago de los derechos correspondientes, sin que se requiera presentar ningún otro documento.

La Secretaría deberá expedir la prórroga en un plazo de cinco días hábiles, contado a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si la Secretaría no resuelve en el plazo citado, procederá la afirmativa ficta conforme al artículo 80 de la Ley.

CAPITULO TERCERO

De las licencias de fusiones y subdivisiones

Artículo 41.- La licencia de fusión o subdivisión se expedirá de conformidad con el procedimiento siguiente:

I.- Los interesados deberán presentar su solicitud en la ventanilla única de la delegación del Distrito Federal correspondiente;

II.- Si la solicitud está completa, la delegación del Distrito Federal notificará la resolución aprobatoria al solicitante en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud;

III.- Una vez que el interesado reciba la notificación a que se refiere la fracción anterior, presentará el o los avalúos del o de los terrenos, elaborados de conformidad con el Manual de Valuación, así como el comprobante del pago de los derechos establecidos por el Código Financiero del Distrito Federal, en un plazo de quince días hábiles. En caso contrario, la solicitud caducará.

IV.- La delegación del Distrito Federal expedirá la licencia de fusión o subdivisión, en un término de dos días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del o de los avalúos y del comprobante de pago de la solicitud. Si la delegación no resuelve en el plazo citado, procederá la afirmativa ficta conforme al artículo 80 de la Ley, y

V.- Una vez que se expida la licencia, la fusión o subdivisión deberá constar en escritura pública, dentro de los 180 días hábiles posteriores a aquél en que se otorgue, en caso contrario quedará sin efecto.

En el caso de prórroga de la licencia, la Delegación deberá expedir dicha prórroga en un plazo de cinco días hábiles, contado a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si la Secretaría no resuelve en el plazo citado, procederá la afirmativa ficta conforme al artículo 80 de la Ley.

Artículo 42.- No se requerirá licencia en el caso de las subdivisiones o fusiones hechas por el Distrito Federal, sobre inmuebles de su propiedad o cuando se trate de subdivisiones que sean consecuencia de las obras que el mismo realice.

Artículo 43.- Cuando con motivo de obras de urbanización ejecutadas o autorizadas por el Distrito Federal, tales como apertura de calles, avenidas, creación de plazas o parques, se divida un inmueble en dos o más fracciones, se entenderá por este simple hecho que el mismo ha quedado subdividido.

Artículo 44.- Las fusiones y subdivisiones deberán registrarse en los planos oficiales de alineamiento, números oficiales y derechos de vía. Las delegaciones del Distrito Federal remitirán a la Secretaría, cada treinta días hábiles, una copia de las fusiones y subdivisiones que expidan.

CAPITULO CUARTO

De las licencias de relotificación

Artículo 45.- Se requerirá licencia de relotificación cuando dos o más propietarios de inmuebles pretendan:

I.- Agrupar varios inmuebles comprendidos en un polígono de actuación sujeto a mejoramiento, para su nueva división, o

II.- Rectificar los linderos de dos o más predios colindantes.

Artículo 46.- La expedición de la licencia de relotificación se sujetará al procedimiento siguiente:

I.- Los propietarios presentarán la solicitud a la delegación del Distrito Federal correspondiente;

II.- La delegación, publicará el aviso del inicio del proceso de relotificación, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en un diario de mayor circulación en el Distrito Federal por una vez, indicando la superficie y ubicación del polígono a relotificar;

III.- Se procederá a elaborar el proyecto de relotificación por los interesados, mismo que será evaluado por la Secretaría;

IV.- La resolución será emitida por el delegado correspondiente en 30 días hábiles, contados a partir de que se presente el proyecto;

V.- Una vez que se notifique la resolución anterior, la delegación del Distrito Federal expedirá la licencia, previo el pago de los derechos establecidos por el Código Financiero del Distrito Federal, dentro de un término de tres días hábiles, contado a partir del día siguiente a que exhiba el comprobante de pago correspondiente. Si la delegación no resuelve en el plazo citado, procederá la afirmativa ficta conforme al artículo 80 de la Ley, y

VI.- Los involucrados en el proyecto deberán comparecer ante el notario público que elijan, antes de que termine la vigencia de la licencia de relotificación, a fin de proceder a otorgar la escritura pública respectiva.

Una vez que se publique el aviso de inicio del procedimiento de relotificación, se suspenderá el procedimiento de expedición de licencias que se estén tramitando, hasta que se expida la licencia de relotificación.

Artículo 47.- Cuando se trate de relotificar predios ubicados en suelo urbano que no impliquen la modificación de la vía pública; y cuya superficie total sea como máximo de diez veces la del lote mínimo determinado en los Programas para la zona de que se trate, la delegación del Distrito Federal correspondiente recibirá la solicitud y, en un plazo no mayor de quince días hábiles, notificará a los interesados si es procedente o improcedente el otorgamiento de la licencia, conforme a la Ley y a este Reglamento.

En caso de que sea procedente, expedirá la licencia en un plazo de tres días hábiles, contado a partir de que venza el plazo mencionado, previo pago de derechos conforme al Código Financiero del Distrito Federal.

En el caso de que no se expida la licencia de relotificación dentro del plazo señalado, procederá la afirmativa ficta conforme al artículo 80 de la Ley.

Artículo 48.- El otorgamiento de la licencia de relotificación comprende el derecho de realizar las fusiones y subdivisiones que sean necesarias para el proyecto, sin necesidad de tramitar las licencias respectivas. Esta licencia tendrá una vigencia de tres años.

Tratándose de la prórroga de dicha licencia, la Delegación deberá expedir la misma en un plazo de cinco días hábiles, contado a partir de la fecha de presentación de su solicitud. Si la Secretaría no resuelve en el plazo citado, procederá la afirmativa ficta conforme al artículo 80 de la Ley.

CAPITULO QUINTO

De la licencia de conjunto y de la de condominio

Artículo 49.- Siempre que el desarrollo de un conjunto se encuentre en los supuestos que requieren de un estudio de impacto urbano de conformidad con el artículo 22 de este Reglamento, se requerirá licencia de conjunto.

Artículo 50.- Para los efectos del artículo 42 de la Ley, quienes realicen un conjunto en los términos del artículo anterior, deberán prever únicamente, la superficie de terreno necesaria para el equipamiento urbano y los servicios del conjunto, mismos que podrá comercializar quien lo promueva.

Quien solicite la licencia propondrá el equipamiento que considere idóneo, para lo cual deberá considerar las necesidades de la zona en donde se ubique el conjunto, de conformidad con lo que determine el estudio de impacto urbano. La delegación del Distrito Federal autorizará el equipamiento propuesto, salvo que por causa justificada determine que deba modificarse. En este último caso, el interesado contará con un plazo de 60 días hábiles para hacer dichas modificaciones.

En ningún caso, la superficie que se destine a equipamiento urbano y a servicios del conjunto será inferior al tres ni mayor al diez por ciento de la superficie total del terreno del conjunto.

Artículo 51.- La licencia de conjunto comprenderá a las licencias de construcción que sean necesarias para el desarrollo de dicho conjunto, sin que sea necesario tramitar estas últimas.

La vigencia de esta licencia será de tres años para ejercer los derechos que la misma confiere y podrá prorrogarse por periodos iguales hasta que se concluya la obra.

Artículo 52.- La resolución que declare procedente o improcedente el otorgamiento de la licencia de conjuntos se notificará al propietario o al representante común de los propietarios al día hábil siguiente a la fecha de presentación de la solicitud. Una vez que se declare la procedencia de la licencia y previo pago de los derechos que determine el Código Financiero del Distrito Federal, la delegación del Distrito Federal la expedirá.

Artículo 53.- Si la delegación no resuelve en el plazo señalado en el artículo anterior, procederá la afirmativa ficta conforme al artículo 80 de la Ley.

Artículo 54.- Cuando se pretenda establecer el régimen de propiedad en condominio y ello implique la realización de cualquiera de las obras a que se refiere la licencia de construcción, bastará con obtener dicha licencia. En los demás casos no se requerirá la licencia de condominio.

CAPITULO SEXTO

De la expedición de las licencias

Artículo 55.- Las licencias previstas en este Reglamento serán expedidas, previo pago de los derechos de conformidad con el Código Financiero del Distrito Federal. En las delegaciones del Distrito Federal se expedirán dichas licencias con excepción de las licencias de uso del suelo y de aquéllas que se refieran a los inmuebles que estén situados en territorio de dos o más delegaciones del Distrito Federal, las cuales serán expedidas exclusivamente por la Secretaría, a través de la Dirección General de Administración Urbana.

Artículo 56.- Las solicitudes de licencias deberán estar debidamente firmadas y contener los datos y documentos siguientes:

I.- En todos los casos:

- a) Nombre, denominación o razón social del o de los solicitantes y, en su caso, del representante legal, señalando su registro federal de contribuyentes, para lo cual se agregarán los documentos que acrediten su personalidad; cuando sean varios los solicitantes designarán un representante común;
- b) Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- c) Domicilio del inmueble a que se refiera la solicitud, señalando cuál es la delegación del Distrito Federal que le corresponde;
- d) Croquis de ubicación y superficie del predio de que se trate;
- e) Descripción de la obra o actividad;
- f) Boleta predial de un bimestre del último año de calendario, y
- g) Certificación de zonificación o, en su caso, de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

II.- Tratándose de licencias de uso del suelo, adicionalmente a los que señala la fracción I, los siguientes:

- a) Copia del anteproyecto arquitectónico en el que se incluyan las plantas de distribución y de localización, cortes y fachadas, así como una memoria descriptiva del anteproyecto;
- b) Copia del estudio de impacto urbano, y
- c) Número y fecha de la autorización de impacto ambiental, acompañada de la resolución correspondiente, de conformidad con la Ley Ambiental del Distrito Federal, en caso de que se requiera.

III.- En el caso de licencias de fusiones y subdivisiones, adicionalmente a los que señala la fracción I, los siguientes:

- a) Croquis en original y dos tantos que contengan, en la parte superior, la situación actual del o de los inmuebles, consignando las calles colindantes, la superficie y linderos del predio, y, en la parte inferior, el proyecto de fusión o subdivisión, consignando también las calles colindantes, la superficie y linderos del predio o predios resultantes, de acuerdo al formato que para tal efecto autorizará la Secretaría y publicará en la Gaceta Oficial del Distrito Federal;
- b) Copia certificada de la escritura de propiedad del o de los inmuebles que pretende subdividir, y
- c) Identificación del propietario o representante legal.

IV.- Tratándose de licencias de relotificación, adicionalmente a los que señala la fracción I, los siguientes:

a) Uso actual y futuro de los inmuebles, que deberá ser acorde a lo que determinen los Programas;

b) En el caso de que requiera estudio de impacto urbano, dictamen aprobatorio de la Secretaría, para lo cual deberán haber presentado previamente ante dicha dependencia la documentación adicional para la licencia de uso del suelo, de conformidad con este Reglamento. En caso de que se requiera estudio de impacto ambiental, deberán presentar además el dictamen aprobatorio de la Secretaría y de la Secretaría del Medio Ambiente;

c) Documentos que, como requisitos adicionales, se determinen en el Reglamento de Construcciones para las licencias de construcción, en el caso de obra nueva, ampliación, modificación, cambio de uso con modificaciones estructurales, reparación o demolición;

d) Registros de declaración de apertura o licencias de funcionamiento, en su caso;

e) Licencias de construcción, en su caso;

f) Copia certificada de la escritura de propiedad de los inmuebles;

g) Croquis de localización del polígono a relotificar, a escala de 1:500 a 1:5,000, según sea su dimensión, y

h) Proyecto de relotificación, que deberá contener:

1.- La información documental, que se entregará impresa y en medio magnético compatible con el que use el Registro y consistirá en:

(a) La memoria descriptiva;

(b) La relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho;

(c) La propuesta de adjudicación de inmuebles resultantes, con determinación de su uso y designación nominal de los adjudicatarios;

(d) El avalúo de los inmuebles que se adjudicarán;

(e) El avalúo de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse o destruirse para la ejecución del proyecto de relotificación, y

(f) La cuenta de liquidación provisional.

2.- La información gráfica, que se entregará impresa y en medio magnético compatible con la que use el Registro y será la siguiente:

(a) Los planos catastrales con división de predios;

(b) El plano de situación y relación con el entorno urbano;

(c) El plano de delimitación del polígono a relotificar, en el que se expresen su superficie en metros cuadrados, los límites del polígono, los linderos de los terrenos afectados, construcciones y demás elementos existentes sobre el terreno;

(d) Los planos de zonificación que contengan la expresión gráfica de las normas de ordenación a que se refieren los Programas;

(e) El plano de clasificación y avalúo de las superficies adjudicadas, y

(f) El plano de adjudicación con expresión de los linderos de los inmuebles adjudicados.

(g) Los planos impresos se entregarán en una escala comprendida entre 1:500 y 1:5,000 con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y la simbología utilizada.

V.- Tratándose de licencias de relotificación previstas en el artículo 47 de este Reglamento, adicionalmente a los que señala la fracción I, los siguientes:

a) Copia certificada de la escritura de propiedad de los predios a relotificar;

b) Croquis de localización en tamaño carta, en ocho copias, y

c) Avalúo vigente de los terrenos, para el cálculo de los derechos.

VI.- Tratándose de licencias de conjuntos, adicionalmente a lo que señala la fracción I de este artículo, los siguientes:

a) Cumplir con los requisitos a que se refiere el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal para cada una de las licencias de construcción que sean necesarias para el desarrollo de dicho conjunto;

b) Dos tantos de los planos arquitectónicos que contengan los cortes, plantas y fachadas, el sembrado de las construcciones, así como la tabla de dosificación de áreas y de determinación de indivisos, y

c) La licencia de uso del suelo.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la "Gaceta Oficial del Distrito Federal" y se publicará en el "Diario Oficial de la Federación" para su mayor difusión. Se exceptúa el artículo 36 que entrará en vigor a los 180 días de la publicación en dicha Gaceta; mientras tanto, el plazo para la expedición de las certificaciones de zonificación para uso de suelo específico, y de zonificación de usos del suelo permitidos, será de veintidós días hábiles y el de las certificaciones de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, de treinta días hábiles.

ARTICULO SEGUNDO.- Se abrogan el Reglamento de Planes Parciales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de diciembre de 1976; el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de abril de 1982, y el Reglamento del Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de diciembre de 1976 y se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas que se opongan a lo dispuesto en este ordenamiento.

ARTICULO TERCERO.- Las menciones hechas en este Reglamento al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, se entenderán referidas al Jefe del Departamento del Distrito Federal, hasta que el primero entre en funciones.

ARTICULO CUARTO.- Los procedimientos de modificación de los Programas que se hayan iniciado de conformidad con las disposiciones que se abrogan, se continuarán substanciando por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en los términos de dichas disposiciones.

ARTICULO QUINTO.- Las personas que, a la entrada en vigor de este Reglamento, cuenten con constancias vigentes de uso de suelo, de zonificación de uso de suelo, y de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, no necesitarán tramitar las certificaciones previstas en el artículo 33 del mismo, salvo que se modifique el uso para el cual fueron otorgadas, en cuyo caso será necesario obtener la certificación correspondiente, en los términos de este Reglamento.

ARTICULO SEXTO.- Las constancias vigentes de uso de suelo, de zonificación del uso de suelo y de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, que se hayan expedido con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, en las que aparezca que su uso está condicionado a la obtención de la licencia de uso del suelo, se entenderá que el uso está permitido, y no requerirán del trámite de dicha licencia.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiséis días del mes de mayo de mil novecientos noventa y siete.- Ernesto Zedillo Ponce de León.- Rúbrica.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Óscar Espinosa Villarreal.- Rúbrica.

REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

PUBLICACIÓN: 2 de junio de 1997, en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* y el 4 de junio de 1997, en el *Diario Oficial de la Federación*

NÚMERO DE REFORMAS: 0

[REGRESAR A DOC.PAL.](#)