REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL

TEXTO VIGENTE
Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de abril de 1982.

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

JOSE LOPEZ PORTILLO, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en uso de las facultades que me confiere la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL

CAPITULO I
Disposiciones Generales

Artículo 1.-

Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas conforme a las cuales el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación y asignación de los usos, destinos y reservas de áreas, predios y construcciones, de acuerdo con la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 2.-

Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

I.- Ley Orgánica, a la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal;

II.- Ley, a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal;

III.- Departamento, al Departamento del Distrito Federal, y

IV.- Programa Director, al Programa Director para el Desarrollo Urbano..

Artículo 3.-

El Departamento es competente para:

I. Determinar en el territorio del Distrito Federal las áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica y, dentro de las primeras, las zonas urbanizadas, las zonas de reservas territoriales y las zonas de amortiguamiento;

II.- Clasificar al territorio del Distrito Federal en zonas, con el fin de asignar en cada una de ellas los destinos, usos y reservas del territorio, así como para establecer normas técnicas de planificación urbana;

III. Expedir las declaratorias de usos, destinos y reservas de suelo urbano;

IV.- Determinar las vías públicas que por su importancia y funcionamiento, constituyan la red vial del Distrito Federal. La determinación de vía pública la realizará el Departamento, a través de los planos de alineamientos, números oficiales y derechos

de vía, que forman parte de la documentación técnica de los Programas Parciales y de las Declaratorias que, en su caso, se dicten;

V. Fijar el trazo, los ejes, los niveles, los alineamientos y demás características de las vías públicas;

VI. Determinar las áreas y predios dedicados a bosques, parques, jardines, plazas públicas y, en general, los destinos en las distintas zonas en que se divida el territorio del Distrito Federal;

VII. Señalar aquellas zonas en las que se permita la construcción de edificios públicos, centros cívicos y culturales, aeropuertos, terminales de ferrocarriles, de autotransportes y demás equipo urbano;

VIII. Fijar los requisitos para fusionar, relotificar, subdividir y fraccionar terrenos;

IX.- Vigilar que se cumpla con este Reglamento, el contenido del Programa Director y las Declaratorias de Usos, Destinos y Reservas para el Distrito Federal, e imponer sanciones a los infractores, y

X. Ejercer las demás atribuciones en la materia que le confieran la Ley Orgánica, la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 4.-

Para los efectos de ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, la Zonificación Primaria clasifica el territorio en:

I. Area de Desarrollo Urbano, que se integra por:

a) Zonas Urbanizadas: aquellas en las cuales existe un asentamiento humano permanente, dedicado a diversas actividades, cuya densidad de población y de construcciones implica la existencia de vías públicas, de redes de infraestructura y dotación de equipamiento urbano;

b). Zona de Reservas Territoriales: aquellas que por sus características físicas y por la estrategia del Programa Director, resultan convenientes para urbanizarse, pero que quedan apartadas temporalmente del proceso de urbanización por disposición expresa de la autoridad competente, y

c) Zonas de Amortiguamiento: aquellas que tienen como propósito contener el crecimiento urbano sobre las áreas de conservación, que podrán ser dedicadas a diversas actividades urbanas, que cumplan con los requisitos y condiciones especiales de uso e intensidad del suelo, infraestructura y servicios que dicte el Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

II. Area de Conservación Ecológica

Aquélla constituida por los elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente y en la que todo desarrollo urbano se encuentra condicionado a dicha función.

Artículo 5.-

En las áreas y zonas a las que se refiere el artículo anterior, el Departamento, de conformidad a las previsiones del Programa Director, asignará los usos y destinos establecidos por este Reglamento y establecerá normas técnicas de planificación urbana, de acuerdo con los artículos 20 y 21 de este Ordenamiento.

Artículo 6.-

La Zonificación Primaria a que se refiere el artículo 4o.., la asignación de usos, destinos y reservas y el establecimiento de normas técnicas de planificación urbana, se determinarán en el Programa Director y en las declaratorias correspondientes, expedidas por el Jefe del Departamento. Su contenido será obligatorio para las autoridades y demás personas físicas o morales que utilicen las áreas o predios afectados.

Artículo 7.-

La Zonificación Primaria estará consignada en el Programa General y tendrá por objeto la clasificación de las áreas y zonas del territorio del Distrito Federal, a efecto de establecer en ellas las limitaciones generales de usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del propio Programa. Debiendo referirse como mínimo a:

II. Sus características y condiciones;

III. La clasificación de áreas de desarrollo urbano o de conservación ecológica y de sus zonas que corresponda; y

IV. Las limitaciones genéricas del suelo para usos y destinos urbanos.

Artículo 8.-

Las Zonas de Reserva deberán mantenerse inalterables en tanto no se expidan las declaratorias de usos y destinos y las normas de planificación urbana correspondientes que determinen la utilización que podrá darse al suelo.

Igualmente, deberá mantenerse inalterable el Area de Conservación Ecológica durante el término que fije el Programa General, que en ningún caso será menor de veinticinco años.

Artículo 9.-

La Zonificación Secundaria tiene por objeto establecer las distintas zonas del Distrito Federal para asignar en ellas los usos, destinos y reservas del suelo y fijar sus normas técnicas de planificación urbana, considerando las proporciones e intensidad de los predios y construcciones que el Programa Parcial determine.

La Zonificación Secundaria se determinará en los Programas Parciales y, en su caso, en las declaratorias de usos, destinos y reservas. Asimismo, como parte integrante de las declaratorias mencionadas, el Departamento expedirá las normas referentes a vialidad, estacionamiento, densidad habitacional e intensidad de construcción.

El Departamento de acuerdo con las características y condiciones de las diferentes zonas secundarias, establecerá en los Programas Parciales o declaratorias los instrumentos necesarios para controlar o fomentar el aprovechamiento de uso del suelo, la infraestructura y el equipamiento urbano, a través de sistemas de incremento a la densidad habitacional y a la intensidad de construcción de los inmuebles.

Artículo 10.-

De acuerdo con la zonificación secundaria que establezcan los Programas Parciales correspondientes, podrán condicionarse o limitarse los usos, destinos y reservas en cuanto a la densidad habitacional, intensidad de construcción, restricciones de frente, fondo o laterales, las alturas de las construcciones y determinarse otras normas que contribuyan al mejor aprovechamiento del uso del suelo.

Artículo 11.-

Ningún predio o construcción podrá ser usado u ocupado y ninguna construcción, instalación o parte de las mismas será erigida, transportada o modificada si no se cumple con las disposiciones de este Ordenamiento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el Programa Director y, en su caso, las declaratorias de usos, destinos y reservas y se exhiba la constancia de zonificación o licencia de uso del suelo correspondiente.

Artículo 12.-

Las áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica, los usos, reservas o destinos asignados a las zonas en que se clasifique el territorio del Distrito Federal, los límites de las mismas y las normas técnicas de planificación urbana determinados en los Programas y declaratorias, sólo podrán ser cambiados o modificados de acuerdo con los cambios o modificaciones que se incorporen al Programa Director. En todo caso la declaratoria subsecuente seguirá el procedimiento previsto en este Ordenamiento.

Artículo 13.-

En el Registro Público de la Propiedad no se podrá inscribir ningún acto, contrato o afectación de un inmueble si no se ajusta a lo establecido en el Programa Director y en las declaratorias correspondientes.

Artículo 14.-

Los Notarios sólo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, previa comprobación de que las cláusulas relativas a su utilización coinciden con los Programas y con las declaratorias correspondientes, inscritos en el Registro del Programa Director y en el Registro Público de la Propiedad. Para tales efectos, el propietario deberá obtener la constancia o certificación correspondiente.

CAPITULO II
De las Declaratorias de Usos, Destinos y Reservas

Artículo 15.-

Las declaratorias de destinos determinarán las áreas y predios que serán utilizadas para fines públicos, de acuerdo a lo previsto en los Programas Parciales correspondientes.

Artículo 16.-

Las declaratorias de usos determinarán la utilización y aprovechamiento de áreas y predios para fines particulares de acuerdo a lo previsto en los Programas Parciales correspondientes.

Artículo 17.-

Las declaratorias de reservas determinarán las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de la zona urbanizada del Distrito Federal, conforme a la secuencia y previsiones establecidas en los Programas Parciales correspondientes.

Artículo 18.-

Las declaratorias de destinos, usos y reservas, se expedirán por el Jefe del Departamento del Distrito Federal y deberán expresar las razones de beneficio social que las motivan.

Artículo 19.-

Las declaratorias deberán contener los datos técnicos que apoyen a las mismas, referidos en lo que corresponda a:

I.- Los objetivos, estrategias y acción urbana del Programa Parcial del cual deriven;

II. La descripción y el plano que contendrá la demarcación del ámbito espacial de validez;

III. Las tablas de zonificación que contendrán la asignación de usos y destinos a que podrán dedicarse las áreas y predios ubicados en la zona que se trate, así como indicar el tipo de trámite a que deberán ajustarse para su autorización; y

IV.- Las normas técnicas de planificación urbana del Programa Parcial correspondiente.

Las declaratorias de reservas deberán contener, además, los aprovechamientos a que podrán dedicarse las zonas en tanto no se declaren los usos y destinos.

Artículo 20.-

Cuando así se requiera y en base al Programa Parcial, las normas técnicas de planificación urbana para los predios, determinarán:

I. Las dimensiones mínimas de frente de metros y de superficie de metros cuadrados de los predios ubicados en las zonas para dedicarse a los distintos usos o destinos; y,

II. La autorización o prohibición para fusionar, subdividir, relotificar o fraccionar predios en una zona, debiéndose aplicar en todo caso las normas previstas en la fracción anterior.

Artículo 21.-

Cuando así se requiera, en base al Programa Parcial, las normas técnicas de planificación urbana, para las construcciones, determinarán:

I. Las restricciones para techar en franjas frontales, laterales y posteriores del predio, indicando su ancho en metros;

II. El porcentaje mínimo del área del predio que deberá quedar libre de techos;

III. El porcentaje mínimo del área total del predio que deberá dedicarse a área verde como suelo permeable. Entendiéndose por área verde aquella en donde existen árboles, plantas, hortalizas o pastos y cuyos excedentes de riego o lluvia pueden infiltrarse en el subsuelo natural; y,

IV. Altura máxima de metros de las construcciones sobre el nivel natural del predio o sobre el nivel de banqueta en el alineamiento del predio, en las zonas en que ello sea conveniente.

Artículo 22.-

Las declaratorias en su parte relativa a disposiciones transitorias deberán señalar:

I.- El inicio de su vigencia que será de sesenta días a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Departamento;

II.- La orden de su publicación en dos diarios de mayor circulación, y

III.- La orden de su inscripción dentro de los diez días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro del Programa Director y los demás que correspondan.

Artículo 23.-

Los documentos originales de las declaratorias, los planos y tablas de zonificación que formen parte de las mismas, deberán quedar en depósito en el Departamento, el que procederá a su guarda y custodia, tomando para ello las medidas necesarias que garanticen su conservación y eviten su alteración, deterioro o destrucción.

Artículo 24.-

Una vez vigentes las declaratorias, el Departamento las editará y distribuirá a sus Delegaciones y otras dependencias oficiales para su difusión.

CAPITULO III
De los Planos de Zonificación

Artículo 25.-

Los Planos de la Zonificación Primaria y Secundaria, así como los que forman parte de las declaratorias, deberán estar aprobados y firmados por el Jefe del Departamento.

Los planes relativos a la zonificación primaria, secundaria y a las declaratorias se expresarán a escala 1:50,000, 1:10,000 y 1:2,000 respectivamente, realizados con técnicas de restitución aerofotogramétrica, u otras que apruebe el Departamento.

Artículo 26.-

Para la interpretación de los límites de las zonas demarcadas en los planos a que se refiere el artículo anterior, se seguirán las siguientes reglas:

I. Los límites marcados en el plano que siguen:

a) Los límites del territorio del Distrito Federal o de sus Delegaciones;

b) En las calles, carreteras, brechas o veredas, deberá tomarse a partir del eje de estas vías;

c) El eje de las manzanas;

d) Las líneas del ferrocarril deberán interpretarse siguiendo el eje de la vía troncal;

e) Los ríos, arroyos, canales, lagos y otros cuerpos de agua representados en los planos, deberán ser intepretados como siguiendo el eje de los cauces o vasos, de acuerdo con la Ley Federal de Aguas y sus reglamentos; f) Los límites de un lote o predio; y,

II. En situaciones no comprendidas en los incisos anteriores, el Departamento interpretará los límites de la zona sin modificarlos.

Artículo 27.-

Cuando por medio de la Zonificación Secundaria se divida un predio, el propietario podrá optar entre:

a) Asimilar a la zonificación de la fracción mayor la de la fracción menor si ésta no sobrepasa de 1,500 metros cuadrados de superficie y no tiene frente a la vía pública; o

b) Asimilar a la zonificación de la fracción mayor la de una franja que no exceda de quince metros de ancho y sea colindante de la fracción mayor; o

c) Mantener toda la fracción menor sometida a la zonificación que le corresponde.

Artículo 28.-

Cuando la demarcación de zonas secundarias coincida con la mitad o eje de una calle con anchura de hasta 20.00 metros, el Departamento determinará el uso o destino que podrá asignarse a los predios o inmuebles con frente a las mismas, a solicitud del propietario, siempre que:

a). La profundidad del uso del predio o inmueble no sobrepase en tres veces al frente que da a la calle o avenida que demarque las zonas;

b). La calle o avenida que demarque las zonas se encuentre reconocida como vía pública en los planos oficiales de alineamientos, números oficiales y derechos de vía, y

c). Obtenga la licencia de uso del suelo.

La asimilación de uso a que se refiere este artículo no será aplicable para los casos en que el predio motivo de la solicitud tenga frente o esté localizado dentro de zonas delimitadas por declaratorias específicas, ni en aquellos que se localicen en zonas secundarias clasificadas como áreas verdes o de espacios abiertos o de equipamiento deportivo, o que tengan barreras físicas o camellones de más de 6.00 metros, o se encuentren dentro del Area de Conservación Ecológica.

CAPITULO IV
De los Usos y Destinos.

Artículo 29.-

Los usos y destinos que podrán asignarse en los Programas y declaratorias son:

I.- Habitacionales;

II.- De Servicios;

III.- Industriales;

IV.- Areas verdes y espacios abiertos;

V.- Infraestructura; y,

VI.- Agrícola, pecuario y forestal.

Las características que correspondan a sus diferentes clases son las que establecen los artículos siguientes:

Artículo 30.-

Los usos y destinos habitacionales de los predios, sus construcciones e instalaciones se clasifican en:

I.1.	Habitación unifamiliar	
I.1.1.01	Unidad Habitacional	Hasta 60 m2
I.1.1.02		De más de 60 hasta 120 m2
I.1.1.03		De más de 120 hasta 250 m2
I.1.1.04		De más de 250 m2
I.1.1.05	Habitación bifamiliar	

I.1.1.06	Dos unidades habitacionales	Hasta 60 m2
I.1.2.07		De más de 60 hasta 120 m2
I.1.1.08		De más de 120 hasta 250 m2
I.1.1.09		De más de 250 m2
I.2.	Habitación plurifamiliar	
I.2.1.	Habitación plurifamiliar horizontal de 3 a 50 unidades	
I.2.1.01	3 a 50 unidades habitacionales	Hasta 60 m2
I.2.1.02		De más de 60 hasta 120 m2
I.2.1.03		De más de 120 hasta 250 m2
I.2.1.04		De más de 250 m2
I.2.2	Habitación plurifamiliar vertical de 3 a 50 unidades (sin elevadores)	
I.2.2.01	3 a 50 unidades habitacionales	Hasta 60 m2
I.2.2.02		De más de 60 hasta 120 m2
I.2.2.03		De más de 120 hasta 250 m2
I.2.2.04		De más de 250 m2
I.2.3.	Habitación plurifamiliar vertical de 3 a 50 unidades (con elevadores)	
I.2.3.01	3 a 50 unidades habitacionales	Hasta 60 m2
I.2.3.02		De más de 60 hasta 120 m2
I.2.2.03		De más de 120 hasta 250 m2
I.2.2.04		De más de 250 m2
I.2.3	Habitación plurifamiliar vertical de 3 a 50 unidades (con elevadores)	
I.2.3.01	3 a 50 unidades habitacionales	Hasta 60 m2
I.2.3.02		De más de 60 hasta 120 m2
I.2.3.03		De más de 120 hasta 250 m2
I.2.3.04		De más de 250 m2
I.2.4.	Habitación plurifamiliar de 51 a 250 unidades	
I.2.4.01	51 a 250 unidades habitacionales	Hasta 60 m2
I.2.4.02		De más de 60 hasta 120 m2

I.2.4.03		De más de 120 hasta 250 m2
I.2.4.04		De más de 250 m2
I.2.5	Habitación plurifamiliar de más de 250 unidades	
I.2.5.01	Más de 250 unidades habitacionales	Hasta 60 m2
I.2.5.02		De más de 60 hasta 120 m2
I.2.5.03		De más de 120 hasta 250 m2
I.2.5.04		De más de 250 m2
I.3.	Habitación especial	
I.3.0.01	Habitación para personas solas	Hasta 60 m2
I.3.0.02	Habitación	De más de 60 m2
I.3.0.03	Parques para remolques	
I.3.0.04	Pie de casa	

La habitación plurifamiliar de más de 50 viviendas se considerará conjunto habitacional y el propietario deberá donar el diez por ciento de la superficie total del predio al Departamento, porción que deberá tener frente a la vía pública y que podrá destinarse a algún fin de uso público o no, según las características de la zona y las disposiciones del Programa Director. Los Programas Parciales determinarán las áreas de equipamiento urbano de que deberán dotarse los conjuntos habitacionales en materia de educación elemental y media, así como de servicios para la salud y para el comercio.

Artículo 31.-

En los casos de conjuntos habitacionales, si el área por donarse resulta inconveniente por razones técnicas previa autorización del Jefe del Departamento, se hará donación en efectivo y de contado equivalente al valor comercial de dicha superficie.

Para efectos de este Reglamento, se entiende por valor comercial el que resulte más alto entre el avalúo hecho por una institución de crédito y el valor catastral.

Artículo 32.-

Los usos y destinos de servicios se refieren a predios, sus construcciones e instalaciones que se dediquen a administración, comercio, salud, educación y cultura, recreación, alojamiento, seguridad, mortuorios y comunicación y transporte. Se clasifican de la siguiente manera:

II. 1 Administración

II.1.1	Administración pública	
II.1.1.01	Oficinas de gobierno	Hasta 1,000 m2
II.1.1.02		De más de 1,000 hasta 10,000 m2
II.1.1.03		De más de 10,000 m2

II.1.1.04	Tribunales y juzgados	
II.1.1.05	Representaciones oficiales y Embajadas	
II.1.1.06	Sucursales de Bancos y y Casas de cambio	
II.1.2.01	Oficinas privadas	Hasta 30% del área dentro de construcciones de habitación
II.1.2.02	Oficinas privadas	Hasta 100 m2 sin atención al público
II.1.2.03		Hasta 1,000 m2
II.1.2.04		De más de 1,000 hasta 10,000 m2
II.1.2.05		De más de 10,000 m2
II.2.	Comercio	
II.2.1.	Almacenamiento y abastos	
II.2.1.01	Central de abastos o bodegas de productos perecederos	
II.2.1.02	Bodegas de acopio y transferencia	
II.2.1.03	Bodegas de semillas, huevo, lácteos o abarrotes	
II.2.1.04	Depósitos de maquinaria, madera o vehículos	
II.2.1.05	Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos depósito de fierro viejo y desperdicios industriales.	
II.2.1.06	Gasolinerías	Hasta 1,000 m2
II.2.1.07		De más de 1,000 hasta 5,000 m2
II.2.1.08		De más de 5,000 m2
II.2.1.09	Rastros, frigoríficos u obradores	
II.2.1.10	Silos y tolvas	
II.2.2	Tiendas de productos básicos	
II.2.2.01	Tiendas de abarrotes, misceláneas, cremerías y salchichonerías	Hasta 30% del área dentro de construcciones de habitación.
II.2.2.02	Tiendas de abarrotes y comestibles, carnicerías, tocinerías recauderías o expendios de pollo.	Hasta de 250 m2
II.2.2.03		De más de 250 m2
II.2.2.04	Venta de comida elaborada, sin comedor, rosticerías paleterías, neverías, pescaderías y marisquerías	Hasta 250 m2
II.2.2.05		De más de 250 m2

II.2.2.06	Vinaterías, panaderías y pastelerías	Hasta de 250 m2
II.2.2.07		De más de 250 m2
II.2.2.08	Venta de granos, semillas, forrajes, chiles o molinos de nixtamal	
II.2.2.09	Venta de artículos en general	Hasta 500 m2
II.2.2.10		De más de 500 m2
II.2.2.11	Farmacia, boticas, droguerías o dispensarios veterinarios	Hasta 250 m2
II.2.2.12		De más de 250 m2
II.2.3	Tiendas de especialidades	
II.2.3.01	Tiendas de especialidades	Hasta 2,500 m2
II.2.3.02		De más de 2,500 hasta 5,000 m2
II.2.3.03		De más de 5,000 m2
II.2.4.	Tiendas de autoservicio	
II.2.4.01	Tiendas de autoservicio	Hasta 250 m2 de más de 250 hasta 5,000 m2
II.2.4.02		De más de 250 hasta 5,000 m2
II.2.4.03		De más de 5,000 m2
II.2.5	Tiendas de departamentos	
II.2.5.01	Tiendas de departamentos	Hasta 5,000 m2
II.2.5.02		De más de 5,000 m2
II.2.6	Centros comerciales	
II.2.6.01	Centros Comerciales	Hasta 2,500 m2
II.2.6.02		De más de 2,500 hasta 5,000 m2
II.2.6.03		De más de 5,000 m2
II.2.6.04	Mercados y tianguis	Hasta 10,000 m2 más de 10,000 m2
II.2.7.	Venta de materiales y vehículos	
II.2.7.01	Venta de materiales de construcción	Hasta 500 m2
II.2.7.02		De más de 500 m2
II.2.7.03	Venta de materiales eléctricos	Hasta 500 m2
II.2.7.04		De más de 500 m2
II.2.7.05	Venta de materiales sanitarios	Hasta 500 m2
II.2.7.06		De más de 500 m2
II.2.7.06	Ferreterías, madererías, vidrierías y venta de herrajes	Hasta 500 m2
II.2.7.08		De más de 500 m2

II.2.7.09	Distribuidores y venta de vejículos	Hasta 1,000 m2
II.2.7.10		De más de 1,000 hasta 5,000 m2
II.2.7.11		De más de 5,000 hasta 10,000 m2
II.2.7.12		De más de 10,000 m2
II.2.7.13	Venta de maquinaria	Hasta 1,000 m2
II.2.7.14		De más de 1,000 hasta 5,000 m2
II.2.7.15		De más de 5,000 hasta 10,000 m2
II.2.7.16		De más de 10,000 m2
II.2.7.17	Venta de refacciones, llantas y accesoerios de vehículos sin taller de reparación	Hasta 250 m2
II.2.7.18		De más de 250 hasta 500 m2
II.2.7.19		De más de 500 hasta 10,000 m2
II.2.7.20		De más de 1,000 m2
II.2.7.21	Deshuesaderos	
II.2.7.22	Renta de vehículos y maquinaria	
II.2.7.23	Talleres de reparación, lavado y lubricación, alineación o balanceo de vehículos o vulcanizadoras	Hasta 1,000 m2
II.2.7.24		De más de 1,000 m2
II.2.7.25	Talleres de reparación de maquinaria, lavadoras o refrigeradores	
II.2.8	Tiendas de servicios	
II.2.8.01	Baños de servicios	
II.2.8.01	Baños públicos y sanitarios públicos	Hasta 100 m2
II.2.8.02		De más de 100 hasta 500 m2
II.2.8.03		De más de 500 m2
II.2.8.04	Salones de belleza, peluquerías y planchadurías	Hasta 500 m2
II.2.8.05		De más de 500 m2
II.2.8.06	Lavanderías y tintorerías	Hasta 500 m2
II.2.8.07		De más de 500 m2
II.2.8.08	Talleres de sastrería	Hasta 500 m2
II.2.8.09		De más de 500 m2
II.2.8.10	Talleres de reparación de artículos en general	Hasta 500 m2

II.2.8.11		De más de 500 m2
II.2.8.12	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios	
II.2.8.13	Servicios de Alquiler de artículos en general, mudanzas o carga	
II.3.	Salud	
II.3.1	Hospitales	
II.3.1.01	Hospital de urgencias	
II.3.1.02	Hospital de especialidades	
II.3.1.03	Hospital general	
II.3.1.04	Centro Médico	
II.3.2	Clínicas y centros de salud	
II.3.2.01	Consultorio	Hasta 30% del área dentro de construcciones de habitación
II.3.2.02	Centro de consultorios	
II.3.2.03	Centros de salud	
II.3.2.04	Clínicas de urgencias	
II.3.2.05	Clínicas general	
II.3.2.06	Laboratorios dentales, análisis clínicos, radiografías o consultorios	Hasta 250 m2 de más de 250 m2
II.3.3	Asistencia social	
II.3.3.01	Centros de tratamiento de enfermedades crónicas	
II.3.3.02	Centros de integración juvenil o familiar	
II.3.3.03	Asociaciones de protección	
II.3.3.04	Orfanatos y casas de cuna	
II.3.3.05	Asilos de ancianos	
II.3.4	Asistencia animal	
II.3.4.01	Salones de corte	
II.3.4.02	Clínicas y dispensarios veterinarios o tiendas de animales	
II.3.4.03	Centros antirrábicos y de cuarentena	
II.3.4.04	Hospitales veterinarios	
II.4	Educación y Cultura	
II.4.1	Educación elemental	
II.4.1.01	Guarderías	
II.4.1.02	Jardines de niños	

II.4.1.03	Enseñanza de niños atípicos	
II.4.1.04	Primarias	
II.4.1.05	Academias	
II.4.2	Educación media	
II.4.2.01	Secundarias o secundarias técnicas	
II.4.2.02	Preparatorias	
II.4.2.03	Instituto Técnicos	
II.4.2.04	Centros de Capacitación: CCH. CONALEP O Vocacionales	
II.4.3.	Educación superior	
II.4.3.01	Politécnicos y tecnológicos	
II.4.3.02	Universidades	
II.4.3.03	Escuelas normales	
II.4.6	Instituciones científicas	
II.4.4.01	Centros de estudios de posgrado o de especialización	Hasta 1,00 m2
II.4.4.02		De más de 1,000 m2
II.4.4.03	Centros y laboratorios de investigación	Hasta 1,000 m2
II.4.4.04		De más de 1,000 m2
II.4.4.05	Observatorios y estaciones meteorológicas	
II.4.5	Instalaciones para exhibiciones	
II.4.5.01	Jardines botánicos	
II.4.5.02	Jardines zoológicos	
II.4.5.03	Acuarios	
II.4.5.04	Museos	
II.4.5.05	Galerías de arte	
II.4.5.06	Centros de exposiciones temporales	
II.4.5.07	Planetarios	
II.4.6	Centros de información	
II.4.6.01	Archivos	
II.4.6.02	Centros procesadores de información	
II.4.6.03	Bibliotecas y hemerotecas	Hasta 500 m2
II.4.6.04		De más de 500 m2
II.4.7	Instalaciones religiosas	
II.4.7.01	Templos y lugares para el culto	
II.4.7.02	Seminarios	

II.4.8	Sitios históricos	
II.4.8.01	Grupos de edificios civiles o religiosos	
II.4.8.02	Edificios civiles o religiosos	
II.5	Servicios para la recreación	
II.5.1	Alimentos y bebidas	
II.5.1.01	Cafés, fondas y loncherías	
II.5.1.02	Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	
II.5.1.03	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas	
II.5.1.04	Cantinas, bares, cervecerías y pulquerías	
II.5.1.05	Centros nocturnos, discotecas y peñas	
II.5.2	Entretenimiento	
II.5.2.01	Auditorio	
II.5.2.02	Teatros	
II.5.2.03	Cines	
II.5.2.04	Salas de concierto y cinetecas	
II.5.2.05	Centros de convenciones	
II.5.2.06	Teatros al aire libre	
II.5.2.07	Ferias y circos	
II.5.2.08	Autocinemas	
II.5.3	Recreación social	
II.5.3.01	Centros comunitarios	
II.5.3.02	Centros culturales	
II.5.3.03	Clubes campestres y de golf sin viviendas	
II.5.3.04	Clubes campestres y de golf con viviendas	
II.5.3.05	Clubes sociales	
II.5.3.06	Salones para banquetes, de fiestas infantiles o de baile	
II.5.4	Deportes y recreación	
II.5.4.01	Parques para remolques y campismo o cabañas	
II.5.4.02	Pistas de equitación	
II.5.4.03	Lienzos charros	
II.5.4.04	Canchas deportivas cubiertas	Hasta 5,000 m2
II.5.4.05	Centros deportivos	De más de 5,000 m2

II.5.4.06	Estadios	
II.5.4.07	Hipódromos	
II.5.4.08	Autódromos	
II.5.4.09	Galgódromos	
II.5.4.10	Plaza de toros	
II.5.4.11	Velódromos	
II.5.4.12	Campos de tiro	
II.5.4.13	Albercas	
II.5.4.14	Canchas o pistas deportivas al aire libre	
II.5.4.15	Pistas de boliche	
II.5.4.16	Billares	
II.5.4.17	Pistas de patinaje	
II.5.4.18	Juegos electrónicos o juegos de mesa	
II.5.4.19	Canales o lagos para regatas o veleo	
II.5.4.20	Senderos o miradores	
II..6	Alojamiento	
II.6.1	Hoteles	
II.6.1.01	Hoteles	Hasta 100 cuartos
II.6.1.02		De 101 a 300 cuartos
II.6.1.02		De 301 a 500 cuartos
II.6.1.04		De más de 500 cuartos
II.6.2	Moteles	
II.6.2.01	Moteles	Hasta 100 cuartos
II.6.2.02		De más de 100 cuartos
II.6.3	Casas de huéspedes y albergues	
II.6.3.01	Casas de huéspedes	Hasta 25 personas
II.6.3.02	Albergues	Hasta 100 personas
II.7	Seguridad	
II.7.1	Defensa	
II.7.1.01	Instalaciones para la Fuerza Aérea	
II.7.1.02	Instalaciones para el Ejército	
II.7.2	Policía	
II.7.2.01	Garitas o casetas de vigilancia	
II.7.2.02	Estaciones de policía	
II.7.2.03	Central de policía	

II.7.2.04	Encierro de vehículos de policía	
II.7.3	Bomberos	
II.7.3.01	Estación de bomberos	
II.7.3.02	Central de bomberos	
II.7.4	Reclusorios	
II.7.4.01	Reclusorios preventivos	
II.7.4.02	Reclusorios para sentenciados	
II.7.4.03	Reformatorios	
II.7.5	Emergencias	
II.7.5.01	Puestos de socorro	
II.7.5.02	Central de ambulancias	
II.8	Servicios funerarios	
II.8.1.01	Cementerios	Hasta 1,000 fosas
II.8.1.02		De más de 1,000 fosas
II.8.2	Mausoleos y crematorios	
II.8.2.01	Mausoleos	Hasta 1,000 unidades
II.8.2.02		De más de 1,000 unidades
II.8.3	Agencias funerarias de inhumaciones	
II.8.3.01	Agencias de inhumaciones	Hasta 300 m2
II.8.3.02		De más de 300 m2
II.9	Comunicaciones y transportes	
II.9.1	Transportes terrestres	
II.9.1.01	Terminales	De autobuses urbanos
II.9.1.02		De autobuses foráneos
II.9.1.03		De camiones de carga
II.9.1.04		De ferrocarriles de pasajeros
II.9.1.05		De ferrocarriles de carga
II.9.1.06		De trolebuses y tranvías
II.9.1.07		Del S.T.C. Metro
II.9.1.08	Estaciones	De autobuses
II.9.1.09		De ferrocarriles
II.9.1.10		De S.T.C. Metro
II.9.1.11	Estacionamiento público y pensiones	Hasta 50 cajones
II.9.1.12		De 51 a 250 cajones
II.9.1.13		De 251 a 500 cajones

II.9.1.14		De 501 a 1,000 cajones
II.9.1.15		De más de 1,000 cajones
II.9.1.16	Encierro y mantenimiento de vehículos	Hasta 10 cajones
II.9.1.17		De 11 a 50 cajones
II.9.1.18		De más de 50 cajones
II.9.1.19	Sitios de Taxis	
II.9.2	Transporte aéreos	
II.9.2.01	Terminales aéreas	
II.9.2.02	Helipuertos	
II.9.3	Comunicaciones	
II.9.3.01	Agencias de correos	
II.9.3.02	Central de correos	
II.9.3.03	Agencias de telégrafos	
II.9.3.04	Central de telégrafos	
II.9.3.05	Agencias centrales de teléfonos con servicio al público	
II.9.3.06	Agencias y centrales de teléfonos sin servicios al público	
II.9.3.07	Estaciones de radio con auditorio	
II.9.3.08	Estaciones de radio sin auditorio	
II.9.3.09	Estaciones de televisión con auditorio	
II.9.3.10	Estaciones de televisión sin auditorio	
II.9.3.11	Torres de telecomunicaciones	
II.9.3.12	Estudios cinematográficos	

Artículo 33.-

Los usos y destinos industriales de los predios, sus construcciones e instalaciones se clasifican en:

I.-Industria pesada.-Es la que tiene hasta 125 obreros por Ha., o hasta 25% de mano de obra femenina; se incluyen en este grupo las industrias extractivas de más de 2 Has; las industrias que sean contaminantes; las que manejen materiales tóxicos, explosivos, radioactivos, inflamables o corrosivos; las que tengan acceso de ferrocarril; las fábricas de vehículos ferrocarriles y aviones; las fundiciones, laminadoras, altos hornos, de montaje de grandes piezas y de generadoras eléctricos.

Las industrias pesadas no podrán ubicarse a menos de 75 metros, cuando menos, de zonas con destinos y usos habitacionales y de acuerdo a los planos de usos, destinos, reservas e intensidad de uso del suelo de los Programas Parciales;

II.-Industria mediana.-Es la que tiene de 126 a 300 obreros por Ha., de 26% a 35% de mano de obra femenina, y no maneja materiales tóxicos o radioactivos. Se incluyen en este grupo las industrias extractivas de menos de 2 Ha., siempre y cuando cumplan con las condiciones anteriores.

Las industrias medianas podrán ubicarse en zonas con destinos y usos habitacionales siempre y cuando estén separadas de éstas por una calle de 12 metros de ancho mínimo, y de acuerdo a los planos de usos, destinos, reservas e intensidad de uso del suelo de los Programas Parciales, y

III.-Industria ligera.-Es la que tiene más de 300 obreros por Ha., o más de 35% de mano de obra femenina, no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos o vibraciones y no consume más de 55,000 litros diarios de agua ni más de 10 Kva. Se incluyen en este grupo las industrias de textiles, alimentos, artesanías, construcción, electrónica, metálica, papel, impresiones, plásticos y químico, siempre y cuando cumplan con las condiciones anteriores.

Las industrias ligeras podrán ubicarse en zonas con los usos y destinos enumerados en el artículo 29 de este Reglamento, de acuerdo a los planos de usos, reservas e intensidad de uso del suelo de los Programas Parciales.

Las industrias a que se refiere este artículo se sujetarán a las disposiciones que sobre horarios de labores, emisión de ruidos, gases y polvos y consumo de energía y agua, expida el Departamento y establezcan otros ordenamientos.

Artículo 34.-

Los usos y destinos de áreas verdes y espacios abiertos, se clasifican en:

IV.1 Plazas y explanadas

IV.1. 01 Plazas y explanadas hasta 1,000 M2

IV.1	Plazas y explanadas	
IV.1.01	Plazas y explanadas	Hasta 1,000 m2
IV.1.02		De más de 1,000 hasta 5,000 m2
IV.1.03		De más de 5,000 hasta 10,000 m2
IV.1.04		De más de 1 Ha.
IV.2	Jardines y parques	
IV.2.01	Jardines y parques de barrio hasta 1 Ha.	
IV.2.02		De Delegación de más de 1 hasta 5 Ha.
IV.2.03		Metropolitanos de más de 5 hasta 50 Has.
IV.2.04	Regionales o nacionales de 50 a 500 Has.	

IV.2.05		De más de 500 hasta 5,000 Has.
IV.2.06		De más de 5,000 Has.
IV.3	Cuerpos de aguas	
IV.3.01	Jardines y parques de barrio	Hasta 1 Ha.
IV.3.02		De más de 1 hasta 20 Has.
IV.3.03		De más de 20 Has.

V.1	Servicios e instalaciones de infraestructura	
V.5.1	Plantas, estaciones y subestaciones	
V.1.1.01	Plantas	
V.1.1.02	Estaciones	
V.1.1.03	Subestaciones	
V.1.2	Torres y antenas	
V.1.2.01	Antenas	De más de 30 metros de altura
V.1.2.02	Mástiles	De más de 30 metros de altura
V.1.2.03	Chimeneas	De más de 30 metros de altura
V.1.2.04	Torres de enfriamiento	De más de 30 metros de altura
V.1.3	Depósitos y almacenes	
V.1.3.01	Silos y tolvas	
V.1.3.02	Tanques de agua	De más de 1,000 M3
V.1.4	Cárcamos y bombas	
V.1.3.01	Estaciones de bombeo	
V.1.4.02	Plantas de bombeo	
V.1.4.03	Cárcamos	
V.1.5	Taludes, bordos y retenes	
V.1.5.01	Protecciones contra derrumbes	
V.1.5.02	Protecciones contra erosión	
V.1.5.03	Taludes y revestidos	
V.1.5.04	Diques y presas	
V.1.5.05	Vertederos	

V.1.5.06 Instalaciones para control de aguas

Artículo 34 bis.-

Los usos y destinos agrícolas, forestales y acuíferos, sus construcciones e instalaciones se clasifican en:

VI.1 Agrícola, pecuario y forestal

VI.1.1 Forestal

VI.1.1.01 Bosques múltiples

VI.1.1.02 Bosques mixtos

VI.1.1.03 Praderas, pastizales o forrajes

VI.1.1.04 Hortalizas o Huertos

VI.1.1.05 Flores y plantas

VI.1.1.06 Huertos, viveros o invernadores de traspatio

VI.1.1.07 Instalaciones para la agroindustria

VI.1.1.08 Instalaciones agropecuarias, establos, caballerizas o granjas

VI.1.2 Agropecuarios

VI.1.2.01 Viveros

VI.1.2.02 Policría de especies menores

VI.1.2.03 Instalaciones para el cultivo piscícola

Artículo 35.-

Los usos y destinos de infraestructura de las áreas y predios, sus construcciones e instalaciones se clasifican en:

V.1.6 Basureros

V.1.6.01 Estaciones de trasferencia de basura

V.1.6.02 Plantas de tratamiento de basura, fertilizantes orgánicos

V.1.6.03 Incineradores de basura.

Artículo 35.1.-

(Se deroga)

Artículo 35 Bis.-

Los usos y destinos de los predios y sus construcciones e instalaciones, clasificados en los Artículos 30 a 34 bis, se interrelacionan con los destinos de infraestructura siguiente:

1.1 Vialidad

1.1.1 Vialidad interurbana

1.1.1.01 Autopista

1.1.1.02 Carretera

1.1.1.03 Camino rural

1.1.1.04 Sendero

1.1.2. Vialidad intraurbana

1.1.2.01 Vía de acceso controlado con laterales

1.1.2.02 Vía de acceso controlado sin laterales

1.1.2.03 Ejes viales

1.1.2.04 Pares viales

1.1.2.05 Vía primaria

1.1.2.06 Vía secundaria

1.1.2.07 Vía terciaria o local

1.2. Carriles, ductos y colectores

1.2.1 Vías de carril fijo

1.2.1.01 Ferrocarriles

1.2.1.02 Metro

1.2.1.03 Monorriel

1.2.1.04 Cable

1.2.2 Canales

1.2.2.01 Mayores

1.2.2.02 Medios

1.2.2.03 Menores

1.2.3 Ductos de petróleo y gas

1.2.3.01 Troncales

1.2.3.02 Ramales

1.2.3.03 Líneas de distribución

1.2.4 Drenaje

1.2.4.01 Colectores

1.2.4.02 Red primaria

1.2.4.03 Red secundaria

1.2.5 Agua

1.2.5.01 Troncales

1.2.5.02 Red primaria

1.2.5.03 Red secundaria

1.2.6 Electricidad

1.2.6.01 Troncales

1.2.6.02 Ramales

1.2.6.03 Líneas de distribución

1.2.7 Alumbrado

1.2.7.01 Línea

1.2.8 Teléfono

1.2.8.01 Línea

1.2.9 Telégrafo

1.2.9.01 Línea

1.3.0 Televisión por cable

1.3.0.01 Línea

Artículo 36.-

Cuando la Zonificación Primaria determine un área como de conservación ecológica y el uso asignado es el de habitación unifamiliar, los propietarios de los predios en ella comprendidos podrán edificar, previa la licencia de construcción, una casa habitación

en donde el área máxima ocupada de terreno sea siempre igual o menor que el 5% de la superficie total del mismo y siempre que no sobrepase 500 m³ de construcción.

Artículo 37.-

Si un uso está comprendido en varias clasificaciones de las indicadas en los artículos 30 al 35 bis de este Reglamento, el propietario podrá elegir uno de entre ellas. El Departamento podrá asimilar un uso o destino no clasificado al de los establecidos en este Reglamento, atendiendo a las características de las áreas o predios y de conformidad con lo que establezca el Programa Parcial.

Artículo 38.-

Un predio y sus construcciones podrán ser dedicados a varios usos de los asignados en los Programas Parciales o declaratorias, atendiendo a la zona en que se ubica. Cuando se soliciten usos mixtos y uno o varios de ellos exija la licencia de uso del suelo, ésta se otorgará incluyendo aquellos usos que no la requieran.

Artículo 39.-

El Departamento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, determinará las condiciones y características de los accesos y salidas para vehículos automotores, en los predios, con los siguientes usos y destinos:

I.- Plurifamiliar de más de 50 unidades;

II.- Oficinas de gobierno de más de 10,000 M2. construidos;

III.- Oficinas administrativas y financieras de más de 10,000 M2 construidos;

IV.- Tiendas de autoservicio de más de 10,000 M2 construidos;

V.- Tiendas de Departamentos de más de 10,000 M2 construidos;

VI.- Centros comerciales de más de 5 Has;

VII.- Servicios para la salud de más de 2,500 M2 construidos;

VIII.- Servicios para la educación y cultura que atiendan a más de 100 alumnos por turno;

IX.- Servicios para la recreación con cupo para más de 250 espectadores;

X.- Hoteles y Moteles de más de 100 cuartos, y

XI.- Estacionamiento de más de 250 cajones.

Artículo 40.-

El Departamento expedirá la constancia de zonificación, previa solicitud del interesado, en la cual se mencionará la ubicación del predio, construcción o instalación, los usos y destinos que estén autorizados por la Ley y este Reglamento y los asignados a la zona donde se ubican, las normas técnicas de planificación urbana a que deberán de sujetarse, expresando en su caso, la necesidad de obtener la licencia de uso del suelo.

Artículo 41.-

La constancia de zonificación se requerirá cuando en los Programas o declaratorias, un uso o destino se encuentra asignado o permitido. Tendrá vigencia de un año y se expedirá por el Registro del Programa Director o por la Delegación correspondiente; en este último caso, se otorgará simultáneamente a la constancia de alineamiento y número oficial a que se refiere el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

CAPITULO V
De las Constancias, Licencias y Aprobaciones

Artículo 42.-

La licencia de uso del suelo es el documento expedido por el Departamento, en el cual se autoriza el uso o destino que pretenda darse a los predios.

Artículo 43.-

-La licencia de uso del suelo será obligatoria previamente a la Licencia de Construcción en los usos y destinos que los Programas Parciales y declaratorias, en su caso, asignen como condicionados para una zona, y se otorgará en los términos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Artículo 44.-

En la licencia de uso del suelo se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para autorizar el uso o destino correspondiente.

La licencia de uso del suelo se otorgará, atendiendo a:

I.-Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos en las diferentes zonas, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación del uso solicitado para este efecto;

II.-Evitar la saturación de la capacidad vial e hidráulica y de alcantarillado en las zonas vecinas al proyecto;

III.-Prever los impactos al equipamiento urbano actual, previsto en la zona sobre la que el proyecto se pretenda ejecutar;

IV.-Mantener el equilibrio y dosificación de los usos y destinos previstos en la zona y prever la compatibilidad de estos con los demás autorizados en la misma;

V.-Preservar la calidad ambiental en la zona, y

VI.-Cuidar de la seguridad urbana en la zona.

Artículo 45.-

(Se deroga).

Artículo 46.-

(Se deroga).

CAPITULO VI
Inspección, Sanciones y Recursos

Artículo 47.-

El Departamento podrá inspeccionar en cualquier tiempo, mediante orden escrita, los predios, construcciones y las obras en proceso a fin de verificar la observancia de las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y de las declaratorias, así como para comprobar el cumplimiento de los permisos, licencias, autorizaciones y ordenes dadas por las autoridades competentes del propio Departamento.

Artículo 48.-

El personal que comisione el Departamento para los efectos del artículo anterior deberá estar previsto de documentos que lo identifiquen en su carácter oficial y de ordenes escritas de la autoridad correspondiente, en las que se precisará el objeto de las visitas, la causa o motivo de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funden.

Los propietarios o sus representantes, los encargados, los directores responsables de obras y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trate, y proporcionar la información que les sea requerida.

Al término de la diligencia se levantará el acta correspondiente en la que se hará constar el cumplimiento, o la violación de las disposiciones del presente Reglamento, con mención de los hechos, actos u omisiones en que consista la violación.

El acta correspondiente deberá ser suscrita por las personas que hubieren intervenido en la practica de la diligencia de inspección, y en su ausencia o negativa, por dos testigos propuestos por el inspector que practique la diligencia.

Artículo 49.-

Cuando como resultado de la visita de inspección, se compruebe la existencia de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, el Departamento notificará a los infractores las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 24 horas a 30 días, según la urgencia o gravedad del caso, para que sean corregidas y manifiesten lo que a su derecho convenga, en su caso.

Artículo 50.-

En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una construcción no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, el Departamento, previo dictamen, está facultado para ejecutar a costa del propietario o poseedor las obras, reparaciones o demoliciones que el mismo hubiere ordenado así como para suspender, clausurar y tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública.

Si el propietario o poseedor del predio o construcción en los que el Departamento haya ejecutado obras o trabajos, conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería del Departamento efectuará su cobro mediante el procedimiento económico coactivo.

Artículo 51.-

El Departamento podrá ordenar la clausura en forma total o parcial de los predios y construcciones ya erigidas en los siguientes casos:

I.-Cuando los propietarios o poseedores utilicen un predio o construcción sin haber obtenido la constancia de zonificación o licencia de uso del suelo, en su caso;

II. Cuando los propietarios o poseedores den a la construcción o al predio un uso o destino diferente al autorizado;

III. Cuando los propietarios o poseedores de los predios no observen las normas de planificación urbana señaladas en las declaratorias; y,

IV. Cuando se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección.

Artículo 52.-

El Departamento podrá ordenar la suspensión o clausura parcial o total en proceso de construcción cuando:

I.-Se construya sin la constancia de zonificación o licencia de uso del suelo correspondiente, o estas hayan sido revocadas;

II. No se respeten las normas de planificación urbana establecidas en las declaratorias;

III. Se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección reglamentaria del personal comisionado por el Departamento; y,

IV. No se dé cumplimiento en sus términos, a una orden de las previstas en el artículo 49 de este Reglamento. No obstante el estado de clausura, el Departamento o el particular podrá realizar las obras necesarias que corrijan las irregularidades señaladas en el dictamen respectivo para evitar daños a terceros en su persona o bienes. El estado de clausura o suspensión impuesto parcial o totalmente, no será levantado hasta en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

Artículo 53.-

El Departamento podrá ordenar y, en su caso, ejecutar la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones cuando no cumplan con lo previsto por la Ley, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el presente Reglamento y las normas técnicas de planificación urbana impuestas en las declaratorias respectivas. La demolición deberá realizarse en los volúmenes construidos en que se hayan violado dichas normas.

Si se hubiere construido en áreas que deben destinarse a áreas jardinadas, deberá demolerse y restituir la función al área.

Artículo 54.-

Los propietarios o poseedores, así como los Directores Responsables de Obra, serán responsables por las violaciones a las disposiciones aplicables y les serán impuestas las sanciones de carácter preventivo y pecuniarios correspondientes, previstas por la Ley y por este Reglamento.

Artículo 55.-

Cuando por la inspección administrativa a que se refieren los artículos 47 y 48 resulten comprobadas infracciones al Reglamento, el Departamento podrá sancionar pecuniariamente a los responsables. La imposición de estas sanciones no libera a los infractores de la obligación de corregir las irregularidades motivo de la sanción.

Podrán imponerse a los infractores las sanciones de carácter pecunario y aplicar simultáneamente las medidas preventivas y correctoras pertinentes.

Artículo 56.-

El Departamento podrá imponer multas:

I.-DE $ 1,000.00 a $ 1'000,000.00 al propietario, poseedor o Director Responsable de Obra cada vez que impida la inspección de un inmueble;

II.-DEl 0.5 % hasta el 10% del valor autorizado del inmueble, al propietario, poseedor o Director Responsable de Obra que:

a). Dedique un predio a sus construcciones a un uso o destino asignado en el Programa Parcial o declaratoria respectiva sin haber obtenido la constancia de zonificación correspondiente;

b). Dedique su predio y construcción a usos no autorizados para la zona en que se ubica, sin contar con la licencia de uso del suelo respectiva;

c). Dedique un predio o sus construcciones a un uso o destino y que no cuente con el frente previsto para dicho uso o destino;

d). No respete los porcentajes de áreas verdes o espacios abiertos correspondientes al uso o destino a los que los dedique;

e). Dedique un predio a un uso o destino que requiera una superficie mayor a la que tiene el predio;

f). No cumpla con los coeficientes de la máxima suma de superficies construidas, techadas o del número de viviendas que corresponde al predio, o que edifique en predios cuya superficie sea menor al mínimo establecido para el uso o destino a que lo dedicará;

g). Subdivida sin permiso, en zonas en donde se ha autorizado la subdivisión;

h). Subdivida en zona en donde la subdivisión no está autorizada;

i). Como resultado de una subdivisión, obtenga fracciones de predios que no se ajusten a las normas técnicas correspondientes;

j). Infrinja la restricción de techar o las alturas de las construcciones sobre el terreno o sobre el nivel del alineamiento, y

k). No ejecuten las órdenes a que se refiere el artículo 49 de este Reglamento.

Para efectos de este Reglamento, se entenderá por valor autorizado del inmueble la suma del valor del predio y de su construcción, de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 31 de este Reglamento.

Las mismas sanciones se impondrán a los Notarios Públicos que no cumplan con lo dispuesto por el artículo 14 de este Reglamento.

Artículo 57.-

Se impondrán multas de $1,000.00 a $1'000,000.00 a los propietarios de industrias que sobrepasen los límites y características establecidos para el tipo de industria que les correspondan, de acuerdo con la clasificación prevista en el artículo 33 de este Reglamento.

En este caso, los propietarios deberán corregir dentro de los ciento ochenta días siguientes a la notificación de la infracción, las irregularidades para que la industria no sobrepase los límites y características fijadas para el tipo de industria de que se trate.

El Departamento podrá ampliar este plazo cuando así se requiera por razones técnicas.

Transcurrido el tiempo para efectuar los cambios, la multa se duplicará por cada quincena que la industria siga funcionando incorrectamente.

Pasadas diez semanas, la industria será clausurada.

Artículo 58.-

Las sanciones se fijarán tomando en cuenta la gravedad de la infracción, el valor del predio o construcción y las circunstancias particulares del caso.

Artículo 59.-

En caso de reincidencia en las violaciones a este Reglamento, o de resistencia al cumplimiento de las órdenes del Departamento, se sancionará a los responsables con el pago de otro tanto de la multa que hubiera sido impuesta anteriormente por el mismo

concepto además de que podrá aplicársele el arresto administrativo al que se refiere el artículo 92, fracción VI, de la Ley.

Artículo 60.-

El Departamento podrá dejar sin efecto la constancia de zonificación o la licencia de uso del suelo en su caso, cuando:

I. Como consecuencia de la expedición de una declaratoria que asigne destinos, resulten afectados uno o varios predios de una zona;

II. Los infractores hayan incurrido por tercera vez en faltas u omisiones a la Ley o al Reglamento, por las que se les hayan impuesto las sanciones que, en su caso, correspondan;

III. Se hayan otorgado en contravención al texto expreso de las disposiciones de la Ley o el Reglamento; y,

IV. Se haya dado con base en informaciones o documentos falsos o erróneos.

Artículo 61.-

Para los efectos administrativos los casos no previstos por este Reglamento, p... gramas o las declaratorias, serán resueltos por el Jefe del Departamento.

Artículo 62.-

Contra las resoluciones dictadas y contra las sanciones dispuestas por el Departamento con motivo de la aplicación de este Reglamento, los afectados podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en el artículo 95 de la Ley.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.-

El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

ARTICULO SEGUNDO.-

Se abroga el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, de fecha 19 de noviembre de 1976.

ARTICULO TERCERO.-

Las autorizaciones de fraccionamientos, subdivisiones y relotificaciones de predios expedidas por el Departamento con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y de los Planes y declaratorias y que no concuerden con lo establecido en ellas para la zona en la cual se ubiquen, podrán continuar en los términos en que fueron concedidas.

Las autorizaciones o licencias de construcción, otorgadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento, se terminarán conforme a las autorizaciones que las amparan.

ARTICULO CUARTO.-

En zonas donde se dicten disposiciones de zonificación, si el uso dado al predio o construcción no corresponde al señalado en dichas disposiciones, el propietario o poseedor sólo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento, las modificaciones con el fin de cambiar el uso o destino autorizado en las zonas de ubicación del predio, deberá ajustarse a las disposiciones vigentes y a las normas de planificación urbana correspondientes.

RUBRICA

Dado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los doce días del mes de abril de mil novecientos ochenta y dos.- El Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, José López Portill.- Rúbrica.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Carlos Hank González.- Rúbrica.

PUBLICACIÓN Y REFORMAS
Publicación: D.O. 20abr82

Este Reglamento contiene:

No. de Reformas: 2

Fecha y Publicación de Reformas:

D.O. 03jul87
D.O. 19oct87