



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

2023

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 01 DE MARZO DE 2023

FOLIO N° 5514-151RUAL23

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal.)

CORBETA

6

Calle

Nº Of.

Nº Int.

Manzana

Lote

LOMAS DEL CHAMIZAL

05129

Colonia

Poblado

Código Postal

CUAJIMALPA DE MORELOS

356-669-03-000-5

Alcaldía

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN. Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la Delegación CUAJIMALPA DE MORELOS, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determinan que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: HC/3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre).

SUPERFICIE DEL PREDIO.- 205.80 m² []
30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 61.74 m² Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE PARA COMERCIO Y SERVICIOS^{RB}.- 144.06 m² []
] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE.- 432.18 m² []

TABLA DE USOS DEL SUELO HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja*) ... los servicios y los comercios básicos en la planta baja*... **HABITACIÓN** Vivienda, **COMERCIO** Mercado; Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molino, panaderías, granos, forrajes, minisúpers y misceláneas; Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas; Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas; Gimnasios y acondicionamiento físico; Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías; laboratorios fotográficos; Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería, **SERVICIOS** Oficinas, despachos y consultorios; Bancos y casas de cambio; Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías; Veterinarias y tienda de animales; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos; Escuelas primarias; Academias de danza, belleza, contabilidad, computación; Escuelas secundarias y secundarias técnicas; Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre; Bibliotecas; Templos y lugares para culto; Instalaciones religiosas, seminarios y conventos; Cafés, fondas y restaurantes; Centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles; Boliche y Pistas de patinaje; Garitas y casetas de vigilancia; Estaciones del sistema de transporte colectivo; Estacionamientos públicos; Encierro y mantenimiento de vehículos; Agencias de correos, telégrafos, teléfonos, Estaciones repetidoras de comunicación celular. **INDUSTRIA** Micro-industria, industria doméstica y de alta tecnología; **INFRAESTRUCTURA** Estaciones y subestaciones eléctricas.

Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -

NORMAS DE ORDENACIÓN

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

** El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

... Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

Para calcular el número de viviendas factibles. Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles.

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda: Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda.

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al numero entero inmediato superior.

Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

—De conformidad a Artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Hoy Ciudad de México), el cual señala lo siguiente: "Para la aplicación de las normas generales y particulares de ordenación que no sean de aplicación directa, los interesados podrán solicitar a la Secretaría que emita el Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente, en el que establezca la procedencia o no de aplicación de la norma de que se trate al caso específico. La Secretaría a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano emitirá los dictámenes de aplicación de normatividad que se turnarán al Registro de los Planes y Programas para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente. Los interesados deberán presentar a la Secretaría la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable."

* Datos retomados del Instrumento N° 30,828 de fecha 04 de julio de 2007, Notaría N° 200 del Distrito Federal y de la Boleta Predial, presentada por el promoviente.

—"Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan."

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Alcaldía correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley del Derecho a los Servicios Públicos de Agua Potable, Drenaje, Alcantarrillado y Tecnología Hídrica de la Ciudad de México vigente. -

ÁREAS DE ACTUACIÓN

No aplica.

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES EN SU CASO)

** **NORMA 11.**- Referente a Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

No aplica.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en ésta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal..." "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución," observando lo dispuesto en los artículos 109, 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

—La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permito o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial es decir, de la Alcaldía correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y, en caso de que el promoviente pretenda obtener los beneficios de éste sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra cita:

"Al que para obtener un beneficio indebido para si o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querella, salvo que la cuantía o monto excede de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho".

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 7, A 1 y 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México, 1, 2, 3 -fracciones I, II y XI-, 16 -fracción VI-, 31 -fracción VII y XXV- de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, 1, 2 -fracciones I, VI y XVIII-, 6 -fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X-, 7 -fracciones I, III y IV-, 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México: 1, 3 -fracciones I, II, III, VIII, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI y XXVII-, 4 -fracción III-, 7 -fracciones I, IV, V y XXIV-, 9 -fracción IV-, 11, 48, 50, 51, 87 -fracción II-, 89, 90, 91, 92 primero y cuarto párrafos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1, 4 -fracciones I, II, IX y XXXIV-, 17 -fracciones I y V-, 20, 21, 158 -fracción I-, 159 inciso a), 160 -fracción I-, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como en lo dispuesto en el Acuerdo por el que se reforma y deroga el diverso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades. ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN O LICENCIA, ÚNICAMENTE CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELTO, SIN PERJUICIO DE OTROS REQUISITOS QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO SERÁ PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, CONFORME LO PREVEA EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, de conformidad a lo dispuesto por el segundo párrafo de la fracción II del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; EL PRESENTE CERTIFICADO PERDERÁ SU VIGENCIA SI SE MODIFICA EL USO Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE, O SI HUIERE MODIFICACIONES A LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO O DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO QUE ENTREN EN VIGOR, ésto de conformidad a lo dispuesto por el tercer párrafo de la fracción II del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 94152301876247Q836EE

Importe \$ 1,822.00
DIRECCIÓN DE PLANEACIONES Y PROGRAMAS

ELABORÓ: AGG

2023

ING. ARQ. DAVID SEBASTIAN LUNA BELTRÁN
CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

CERTIFICACIÓN

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ENMENDADURAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIÓNADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMAS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTrito FEDERAL.

068186

