



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

FOLIO N° 32643-151MAJO22

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.)

AV. TLÁHUAC	5677			
Calle	N° Of.	Edif.	Depto.	Lote
LOS OLIVOS				13210
Colonia	Poplado		Código Postal	
TLÁHUAC			057-455-01-000-9	
Alcaldía			Cuenta Predial	

ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para TLÁHUAC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 25 de septiembre del 2008 y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac el día 15 de febrero de 2018, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica DOBLE ZONIFICACIÓN *H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% área libre), B densidad baja una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno) y E/2/30 (Equipamiento, 2 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre).

* DOBLE ZONIFICACIÓN. A fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el dictamen de determinación de límites de zonificación de los programas de desarrollo urbano.

—] SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO.- 6,891.00 m² [-----
 * A FIN DE CONOCER LA SUPERFICIE DEL PREDIO QUE CORRESPONDE A CADA UNA DE LAS ZONIFICACIONES, DEBERÁ SOLICITAR ANTE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, EL DICTAMEN DE DETERMINACIÓN DE LÍMITES DE ZONIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H (Habitacional).—Habitacional Unifamiliar; Habitacional plurifamiliar; Garitas y casetas de vigilancia; Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles); Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles);

—En todas las colonias, pueblos y barrios con zonificación Habitacional (H), se permitirá la incorporación de Comercio Vecinal y Servicios Básicos (1), con una superficie de hasta 40 m² por lote. Cuando se trate de una subdivisión se mantendrá un solo local por todos los predios que tuvieron como origen la subdivisión. Carnicerías, pollerías, panaderías, paletterías, neverías y dulcerías; Minisuperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías; boneterías, tiendas de telas y ropa, paqueterías y joyería, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, flapaperías, mercerías y florerías, venta de atuendos, expendios de pan y venta de productos manufacturados. Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos, atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos; Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, consultoría y administración de personal.

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.—

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: E (Equipamiento). —Llanteras con instalación. Mercados, bazar, Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tribunales; Oficinas de instituciones de asistencia. Garitas y casetas de vigilancia; Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales, Juzgados y recreativos y religiosos. Estaciones de bomberos. Representaciones oficiales diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales. Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud, Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de socorro veterinarios. Asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil. Guarderías, centros de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles). Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas; Bibliotecas, hemerotecas; ludotecas, centros comunitarios y culturales. Escuelas primarias, secundarias técnicas; Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, centros de exposiciones, galerías de arte y museos; Jardines botánicos, zoológicos y acuarios, planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas; Video juegos, juegos electromecánicos; Circos y ferias temporales y permanentes; Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, practica de golf y squash; Campos de tiro, lienzos charros, clubes campestres, clubes de golf, y pistas de equitación, Arenas de box y lucha, estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas de taurnas; Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos/ Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes tinterías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicio de internet; reparación y mantenimiento de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general; Agencias de correos, telégrafos y teléfonos. Cementerios, crematorios, mausoleos y criptas; Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio; Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio, comunicación celular y servicios públicos. Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos; estaciones de radio y televisión; Estaciones repetidoras de cambio; Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño Transporte escolar, para empleados, urbano perecederos o no perecederos, incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin refrigeración de productos público; Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos. Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de Estaciones, terminales y Estaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro. Estaciones y subestaciones eléctricas; Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua; Dique y vaso regulador; Estación de transferencia de basura; Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto)

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 Delegacional vigente.

** 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 número entero inmediato superior

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

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal se ajustará al número inmediato inferior

—Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre

—Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General

—Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados

—Preservación del uso Industrial, en aquellos inmuebles zonificados con uso del suelo habitacional (H)

—Usos complementarios en zonificación habitacional (H).— Para mejorar el ingreso familiar, reducir los traslados de población, atender los requerimientos y demandas básicas, en todas las colonias, pueblos y barrios con zonificación Habitacional (H), se permitirá la incorporación de Comercio Vecinal y Servicios Básicos, con una superficie de hasta 40 m² por lote, tal como se indica en la Tabla de Usos de Suelo para Suelo Urbano

♦ Datos retomados de la Boleta Predial.

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 vigente 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 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, Alcantarillado y Tecnología Hídrica de la Ciudad de México vigente



062254

CONTINÚA AL REVERSO



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.
NORMA 19.- Estudio de Impacto Urbano.
NORMA 28. Referente a "Zonas y Usos de Riesgo".

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 esta 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, Permiso 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 promovente 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 c/a:

"Al que para obtener un beneficio indebido para sí 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 querrela, salvo que la cuantía o monto exceda 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; XI fracción I, 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, 3 fracciones I, II, 7 fracción VI inciso D), 156 fracciones XVI, XXIX y XXX del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II VI y XVIII, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, 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, XXIII, XXIV, XXV, XXVI y XXVIII; 4, fracción III, 7 fracciones I, XIV y XXIV, 9 fracciones I, V; 20, 21, 158 fracción I, 159 inciso a), 160 fracción I, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1, 4 fracciones I, II, IX y XXXIV; 17, 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 SUELO, 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, esto 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 MODIFICARE EL USO Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE, O SI HUBIERE MODIFICACIONES A LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO O DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO QUE ENTREN EN VIGOR, esto 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° 94152201798717VM2PP0

ELABORÓ: 

C. HÉCTOR AGUSTÍN GUTIÉRREZ SÁNCHEZ
CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS



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 SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

PREVISTO