

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 05 DE JUNIO DE 2019

FOLIO N° 22556-151GUMA19

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

ADOLFO LÓPEZ MATEOS	96	-----	-----	-----
Calle	N° Of.	N° Interior / Local	Manzana	Lote
OBSERVATORIO	-----	-----	11860	-----
Colonia	Poblado	-----	Código Postal	-----
MIGUEL HIDALGO	-----	-----	328-066-02-000-4	-----
Alcaldía	-----	-----	Cuenta Predial	-----

ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación "MIGUEL HIDALGO", ahora Alcaldía de esta Ciudad, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 431 el día 30 de septiembre de 2008, y a la "FE DE ERRATAS" publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 483 el día 12 de diciembre de 2008 que emite la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal y que forma parte inseparable del presente Programa Delegacional, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la Zonificación: **HM/12/40/M****.

-----] **HABITACIONAL MIXTO** [-----
 -----] 12 niveles máximos de construcción y 40 % mínimo de área libre [-----
 -----] Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno [-----

-----] DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 1,280.85 m² [-----
 -----] PARA LA ZONIFICACIÓN HM/12/40/M** [-----
 -----] 40% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 512.34 m² Y 60% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 768.51 m² [-----
 -----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 9,222.12 m² [-----
 -----] NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 26 (VEINTISÉIS) [-----

USOS DEL SUELO PERMITIDOS. HM (Habitacional Mixto) —Habitacional Unifamiliar; —Habitacional Plurifamiliar. —Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosciterías, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletterías, neverías, dulcerías y tortillerías; —Minisúpers, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueerías 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, tlapalerías, mercerías y florerías; expendios de pan y venta de productos manufacturados; —Vinaterías; —Ferreterías, material eléctrico, vidriería, mueblerías y venta de ataúdes; —Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina; —Venta de vehículos; —Refaccionarias, accesorios con instalación; —Lanternas con instalación; —Mercados, bazar; —Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales; —Tiendas de materiales de construcción: tabla roca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo; —Venta de gasolina, diesel o gas L.P. en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación⁽²⁾; —Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco; —Venta de productos de uso personal y doméstico; —Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaqueles y frigoríficos. Madererías, materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla, venta de materiales metálicos; —Venta de maquinaria y equipo pesado, grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas; —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; —Edición y desarrollo de software; —Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículo y agencia automotriz; —Oficinas de instituciones de asistencia; —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, colocación y administración de personal; —Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles; —Garitas y casetas de vigilancia; —Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales; —Juzgados y tribunales; —Oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas; —Estaciones de bomberos; —Representaciones oficiales, diplomáticas y estatales o gubernamentales; —Representaciones consulares; —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 y centrales de ambulancias; —Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos) taller médico dental; —Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios; —Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles de construcción que permita la zonificación); —Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación y pesas; —Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales; —Escuelas primarias, secundarias técnicas; —Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados, centros de investigación científica y tecnológica; —Laboratorio para análisis de mecánica de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio de pruebas de calidad de equipos y materiales en general; —Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinescas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos; —Video juegos y juegos electromecánicos; —Billares, boliche, pistas de patinaje; —Circos y ferias temporales y permanentes; —Salones para fiestas infantiles; —Salones para banquetes y fiestas; —Jardines para fiestas; —Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, practica de golf y squash; —Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos; —Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas; —Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor; —Restaurante con venta de bebidas alcohólicas; —Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general, estudios fotográficos, lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smoking) y renta de computadoras con o sin servicios de internet, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería, de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas, equipos de precisión, cómputo y video, tapicería y reparación de muebles y asientos, cerrajerías, servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general; —Agencias de correos, telégrafos y teléfonos; —Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio⁽²⁾; —Servicios de jardinería; lavado y teñido de alfombras cortinas y muebles; —Sanitarios públicos; —Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna; —Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos, estaciones de radio y televisión; —Bancos, cajeros automáticos y casas 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 de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer; —Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público; —Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos; —Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas; —Terminales y estaciones de transporte colectivo (Metro y Tren); —Helipuertos; —Estacionamientos públicos, privados y pensiones (en todos los niveles de construcción permitidos en la zonificación); —Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura; tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestereos y equipos de cómputo; —Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado; —Verificentros; —Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo; —Talleres automotrices y de motocicletas, reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura; cámaras, lavado mecánico, lubricación, molles y convertidores catalíticos; —Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías), confección de prendas de vestir, confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo, producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales, envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones; —Edición e impresión de periódicos, revistas, libros, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial o artesanal, fotolito; —Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candiles de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos, instrumentos musicales, artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelarias, torno y suajados; —Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial; —Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales; —Producción de artículos de vidrio (artículos domésticos y ornamentales); —Productos de otros bienes a base de minerales no metálicos; —Producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, léxicos y de precisión; —Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes electrónicos, electrónicos de informática y oficina; —Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua.

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 (2) "De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículos 76, 77 y 78 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en la Norma General de Ordenación N° 19, se requiere la aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental a través del cual se hará constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desague de agua pluvial, impacto ambiental, vialidad y uso del suelo para el predio o inmueble de referencia, para la obtención de la autorización, la Licencia o el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente."

— Norma para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados. **
— Escuelas Primarias, Secundarias, Preparatorias y Universidades.

Las escuelas primarias, secundarias, preparatorias y universidades, no podrán instalarse al interior de zonas habitacionales; sólo se autorizará su establecimiento en corredores urbanos, siempre y cuando no afecten el funcionamiento de la vialidad durante su horario de operación y no se permitirá el estacionamiento en vía pública ni aun siendo los accesos propios a las instalaciones. Los predios destinados a estas actividades deberán incluir al interior de los mismos las bahías de ascenso y descenso necesarias para la seguridad de los usuarios, así como los cajones de estacionamiento necesarios, de conformidad con la normatividad vigente en la materia.

— ZONAS CON PRESENCIA DE MINAS.

En aquellos casos de proyectos localizados en las Colonias América, Daniel Garza, Ampliación Daniel Garza, Observatorio, y 16 de Septiembre y las cuales, debido a la presencia de minas, presentan un grado de riesgo alto, deberán cumplir con las restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes; Adicionalmente, como requisito indispensable el particular deberá realizar un estudio de "Mecánica de Suelo y Geofísico" para el predio en donde se realizará el proyecto, asimismo, es indispensable para el inicio de las obras, que los responsables de las mismas (Director Responsable de Obras, Peritos en Desarrollo Urbano y propietarios) soliciten

- Dictamen de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal.
- Dictamen de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo
- Dictamen de la SEDUVI a través, de la Dirección General de Administración Urbana

Si los Dictámenes anteriores cuentan con opinión favorable se podrá dar inicio a la realización de la obra; en caso de ser condicionados, los responsables del proyecto deberán cumplir con las observaciones y medidas de mitigación que estos emitan y hasta ser subsanadas todas las observaciones realizadas se podrá iniciar los trámites correspondientes, tales como demolición, excavación, fusión, notificación, manifestación de construcción tipos B y C, principalmente en aquellos proyectos que pretendan construir con un uso diferente al señalado en la zonificación respectiva. Para los predios con zonificación HC, SE PERMITIRÁ INCREMENTAR HASTA EL DOBLE el número de niveles permitido, SIEMPRE Y CUANDO EN LOS DICTÁMENES ANTES MENCIONADOS SEA FACTIBLE Y SE MENCIONE EXPLÍCITAMENTE.

—Restricciones Viales. Con el fin de coadyuvar a mejorar la circulación vehicular en la red vial, deberá respetar una restricción vial sobre Anillo Periférico de 10.00 m, la cual podrá ser utilizada únicamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, así como bahías de ascenso y descenso y área para el cúmulo de vehículos a fin de no afectar el funcionamiento de la vialidad, ni de los accesos de otros predios y/o inmuebles, su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario, aunado a esto sobre esta franja no se podrá construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables.
"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.

- Datos obtenidos de la cuenta predial

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación 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 de Aguas del Distrito Federal vigente

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con el término de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del presente, para que a su elección interponga el recurso de inconformidad ante el Superior Jerárquico, o bien, promueva el juicio de nulidad correspondiente ante el Tribunal de la Contencioso Administrativo del Distrito Federal, 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 Delegación 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 Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra cita

"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"

De conformidad con lo establecido en el Artículo 158, fracción I, párrafo segundo, "Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de las construcciones, certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitada del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor", del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018.

ÁREAS DE ACTUACIÓN

No Aplica.

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

(LAS QUE APLIQUEN, EN SU CASO)

- NORMA 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales".
- NORMA 19. Referente al Estudio de Impacto Urbano. (2)
- NORMA 28. Referente a "Zonas y Usos de Riesgo".

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

No Aplica

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, Artículos 1, 2, 3, 4, fracción III, 7 fracciones I, X, XIV y XXIV, Título segundo Capítulo segundo, Título cuarto Capítulo segundo, Artículos 87, 89, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículo 4 fracción IX, Artículo 17, fracciones I, V, Artículo 20, 21, Artículo 158, fracción I, párrafo primero y segundo, Artículo 159, inciso a), Artículo 160 la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, Artículos 2 fracción II y 6 fracciones VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, Artículos 1, 7 fracción VI inciso B, 154 fracciones III, IV, V y XXXI del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y, Artículos 1, 15 fracción II y 24 fracciones X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades. Con fundamento 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 N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007. ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN O LICENCIA, ÚNICAMENTE CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO, SIN PERJUICIO DE CUALQUIER OTROS REQUISITOS QUE SEÑALEN LAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO ES DE UN AÑO contado a partir del día siguiente de su expedición, los términos del párrafo primero del Artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018.

Pago de derechos recibo N° 7724260407600Q82R5XP

DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

SELLO DE:
2019
CERTIFICACIÓN

P. T. SANDRA RONQUILLO MERCADO
CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE LOS 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.

SIN TEXTO