



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 DE FEBRERO DE 2024

FOLIO N° 3831-151RORI24

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.)

EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS

451

Calle

N° Of.

Manzana

Lote

NARVARTE ORIENTE

03023

Colonia

Poblado

Código Postal

BENITO JUÁREZ

026-041-02-000-4

Alcaldía

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN: Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para BENITO JUÁREZ, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la **Zonificación: H/4/20/A** (Habitacional, 04 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad "A" (Alta) = Una vivienda por cada 33.00 m² de terreno) ----- Asimismo, la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Eje Central Lázaro Cárdenas en el tramo W-V de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco (Aplica Norma General de Ordenación N° 10 y 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes), le concede la **zonificación: HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 08 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad "Z" = Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso). ----- Sólo se podrá elegir "UNA" de las zonificaciones aplicables al inmueble o predio.

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO - 549.00 m² [-----

-----] H/4/20/A [-----

-----] 20% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE - 109.80 m² Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 439.20 m² [-----

-----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1,756.80 m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 17 (DIECISIETE) VIVIENDAS [-----

-----] HM/8/20/Z [-----

-----] 20% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE - 109.80 m² Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 439.20 m² [-----

-----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 3,513.60 m² [-----

USOS DEL SUELO: H (Habitacional): —**HABITACIÓN:** Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar —**SERVICIOS:** Garitas y caseta de vigilancia. Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales. Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos). —**INFRAESTRUCTURA:** 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.

USOS DEL SUELO: HM (Habitacional Mixto): —**HABITACIÓN:** Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar. —**COMERCIO:** Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosciterías, tamaleras, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada entre otros; panaderías, paletterías, neverías y dulcerías. Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, Artículos para fiestas, estancquillos, 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, tiapalerías, mercerías y florerías; venta de atuédes; expendios de pan y venta de productos manufacturados. Vinaterías. Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías. Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina. Venta de vehículos, refaccionarias y accesorios con instalación. Llanteras con instalación. Mercados, Bazar. Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales. Tiendas de materiales de construcción, tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo. Venta de gasolina, diesel o gas LP 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. 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. Cementeras, tabiquerías; venta de materiales metálicos. Venta y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas. —**SERVICIOS:** 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 vehículos y agencia automotriz. Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, orfelinatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil. 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 caseta de vigilancia Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales. Juzgados y tribunales. Oficinas de gobiernos en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas. 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 porta 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 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 y similares. 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 materiales en general. Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos. Video juegos, juegos electromecánicos, billares, boliche, pistas de patinaje y juegos de mesa. 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, práctica de golf y squash. Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos. Restaurante 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. Salones de baile y peñas. **Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.* Hoteles, moteles (permitidos en todos los niveles).*** Albergues, hostales y casas de huéspedes. 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 smokings) 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. Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio 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. Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet. 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, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público. Bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos sin venta al público. Bodegas de productos no perecederos sin venta al público. Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos. Helipuertos. Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos). Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura; tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestéreos y equipos de cómputo. Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas. Verficentros. 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, mofles y convertidores catalíticos. —**INDUSTRIA:** 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 y similares, 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. Producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldeo y soplado). Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candelies de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelerías, torno y suajados. Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial. Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales. Confección de prendas de vestir, calzado y bolsas. Confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, bolsas y costales. Hilado y tejido de fibras naturales duras y blandas, alfombras, sombreros. —**INFRAESTRUCTURA:** Estaciones y subestaciones eléctricas. Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua. 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.

- Norma de Ordenación Particular de Estacionamientos.
- Norma de Ordenación Particular de Mejoramiento de Áreas Verdes.
- Norma de Ordenación Particular de Superficie mínima por vivienda. En toda la Alcaldía Benito Juárez **NO SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA MENOR A 60 M² DE ÁREA PRIVATIVA, SIN INCLUIR EL ÁREA CORRESPONDIENTE A ESTACIONAMIENTOS E INDIVISOS.**
- Norma de Ordenación Particular de Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo de B y C, Licencias de Construcción Especial y conforme al Art. 237 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- Norma de Ordenación Particular de Reparación, mantenimiento y servicios relacionados para automóviles y motocicletas.
- Norma de Ordenación Particular de Escuelas Particulares.
- Norma de Ordenación Particular Usos Sujetos a Regularización Específica Los usos de "Hoteles", moteles (permitidos en todos los niveles)", Sólo se permiten en predios con frente a los corredores urbanos de: Av. de los Insurgentes; Calzada de Talpan; Av. Revolución; Av. Patriotismo; Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc; Viaducto Miguel Alemán y Plutarco Elías Calles, siempre cuando, el acceso y operación del servicio se desarrollen sobre las mismas y no hacia una vialidad local.
- Usos sujetos a regularización específica. Restaurantes-bar; Cantinas; Bares; Video-bares; Centros Nocturnos; Discotecas; Cervecerías y Pulquerías. Sólo se permiten en predios con frente a los corredores urbanos de: Av. de los Insurgentes (de: Viaducto Miguel Alemán a: Barranca del Muerto); Eje Central Lázaro Cárdenas (de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Av. Río Churubusco) y Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc (de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Av. Río Churubusco).

A la superficie total del predio y de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

➢ Datos retomados de la Boleta predial /// Instrumento No. 113,438 de fecha 15 de noviembre de 2023, otorgada por el Notario No. 134 de la Ciudad de México /// Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio 0052 de fecha 25 de enero de 2024.

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 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, Alcantarillado 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".
- NORMA 19.** Referente al "Estudio de Impacto Urbano".

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 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".

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-, 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 -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, 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 SUELO, SIN PERJUICIO DE OTROS REQUISITOS QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. EL PRESENTE CERTIFICADO PERMANECERÁ VIGENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICEN LOS PAGOS ANUALES DE DERECHOS CORRESPONDIENTES POR LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO CONTEMPLADOS EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DENTRO DE LOS QUINCE DÍAS HÁBILES PREVIOS A LA CONCLUSIÓN DE SU VIGENCIA. EL CERTIFICADO NO CONTINUARÁ VIGENTE CUANDO SE MODIFIQUE EL USO O LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE O EN AQUELLOS CASOS EN QUE SE MODIFIQUEN LAS DISPOSICIONES DE LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES O PARCIALES DE DESARROLLO URBANO APLICABLES, esto de conformidad a lo dispuesto por el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 9415240221481YQU0D47

Importe \$ 4,933.00

ELABORÓ: EPH

C. CELSO REYES SANTIAGO
CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

DIRECCIÓN GENERAL DEL
ORDENAMIENTO DEL SUELO
DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS
2024
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 SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO