



**Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**

**FECHA DE EXPEDICIÓN: 22 DE NOVIEMBRE DE 2023**

**FOLIO N° 34830-151DEIÑ23**

**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.)

**FLOR SILVESTRE**

Calle

-----

N° Of.

**750**

Manzana

**27**

Lote

**SAN PEDRO MÁRTIR**

Colonia

-----

Poblado

**14656**

Código Postal

**TLALPAN**

**153-750-27-000-8**

Alcaldía

Cuenta Predial

**ZONIFICACIÓN:** Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para "TLALPAN", aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día **13 de agosto de 2010**, 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/3/40/MB** (Habitacional, 03 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad "MB" (Muy Baja) = Una vivienda por cada 200.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO.- 14,447.85 m<sup>2</sup> [-----  
 -----] 40% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 5,779.14 m<sup>2</sup> Y 60% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 8,668.71 m<sup>2</sup> [-----  
 -----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 26,006.13 m<sup>2</sup>.- APLICA NORMA 19. REFERENTE AL "ESTUDIO DE IMPACTO URBANO" [-----  
 -----] NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 72 (SETENTA Y DOS VIVIENDAS) [-----  
 -----] COMERCIO Y SERVICIOS EN PLANTA BAJA HASTA UN MÁXIMO DE 60 M<sup>2</sup> [-----  
 -----] Datos retomados de Sentencia Interlocutoria Exp. 433/2022 de fecha 01 de julio de 2022 emitida por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México // boleta predial [-----

**USO DEL SUELO:** H (Habitacional): **HABITACIÓN:** Habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar. **COMERCIO.** Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscaderías, tamalerías; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletterías, neverías y dulcerías <sup>(1)</sup>. Minisúperes, 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; 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, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados <sup>(1)</sup>. **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 <sup>(1)</sup>. 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 <sup>(1)</sup>. Garitas y casetas de vigilancia. Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles).

<sup>(1)</sup> En las Colonias enlistadas en la Tabla N° 51 con zonificación Habitacional (H), se permite el comercio y los servicios en planta baja en un área máxima de 60 m<sup>2</sup>.  
 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.

—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.

—Comercio y los Servicios en Planta Baja Hasta un máximo de 60 m<sup>2</sup>.

En las siguientes colonias con zonificación habitacional se permitirá el Comercio y los Servicios en Planta Baja Hasta un máximo de 60 m<sup>2</sup>.

COLONIAS	
1. Lomas de Padierna en el polígono comprendido entre las calles: Calkini; Balancán; Chicoasén; Halacho hasta cerrar con Calkini.	18. Lomas Hidalgo
2. Héroes de Padierna.	19. Miguel Hidalgo 2ª sección.
3. Torres de Padierna.	20. Miguel Hidalgo 3ª sección.
4. Pedregal de San Nicolás 1ª sección.	21. Miguel Hidalgo 4ª sección.
5. Pedregal de San Nicolás 2ª sección.	22. Barrio El Capulín.
6. Pedregal de San Nicolás 3ª sección.	23. Barrio El Metro.
7. Lomas de Cullotepec.	24. Mesa de los Hornos.
8. Dos de Octubre.	25. Paraje Temastitla.
9. Lomas Altas de Padierna.	26. Santísima Trinidad.
10. Belvedere.	27. Chimalcoyotl.
11. Mirador I.	28. Pueblo San Pedro Mártir.
12. Mirador II.	29. Ejidos de San Pedro Mártir.
13. Chimilli.	30. La Nopalera.
14. Cruz del Farol.	31. Rómulo Sánchez Mireles.
15. Cultura Maya o López Portillo.	32. Isidro Fabela.
16. Cuchilla de Padierna.	33. Pueblo Quieto
17. Los Encinos.	34. Comunereros de Santa Ursula.
	35. Cantera Puente de Piedra.

Los límites de las colonias se definen en la Información Gráfica, en el plano E-3

"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 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 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 de Viviendas Permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales".

**NORMA 19.** Referente a "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 judicial, 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 XV III-, 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 -fracción I-, 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 ADECUAMIENTO DEL USO DE SUELO QUE SE LE OTORGA EN EL PROCEDIMIENTO DE MANIFESTACIÓN DE INTERÉS EN LA MATERIA.