



Análisis de Potencial de Desarrollo

Predio: Cda. de los cedros # 145

Leyenda: Área Editable:

Fórmulas:

1- Información General del Predio			
Dirección :	Cda. De los Cedros 145, Col. Alcantarilla, Álvaro Obregón, 01729, CDMX		
Fecha:	21-abr-25	Clave Catastral:	154_229_28
Superficie del predio (m2)	1,323.75		

Resumen

Viabilidad del predio según la Norma de Ordenación General no. 26

El predio es viable para la aplicación a la Norma de Ordenación No. 26.*

El predio colinda con el Área de Valor Ambiental denominada Guadalupe Polígono 1 . Por lo que requerirá el visto bueno de SEDEMA.

Por su ubicación en el **Territorio III**, el uso de suelo permitido de forma directa es **H/4/20/Z**, que autoriza una altura de **4 niveles y un 20% de área libre**. Adicionalmente, mediante los **Criterios de Sustentabilidad**, es posible obtener **5 niveles con un 25% de área libre**, siempre que se cumplan los requisitos normativos aplicables.

La literal "Z" en el uso de suelo elimina la restricción sobre el número de viviendas permitidas, siempre que el proyecto se apege al Reglamento de Construcciones, las Normas Técnicas Complementarias, las Normas de Ordenación General, las Normas Particulares y las Normas de Vialidad que correspondan.

Trámites y autorizaciones requeridas

El proyecto deberá ser aprobado por las siguientes dependencias:

- SEGIAGUA
- SEDEMA (incluyendo un dictamen para evaluar la reubicación o tala de árboles dentro del predio, en caso de ser especies invasoras).
- SEMOVI
- ISC (debido a la presencia de una construcción existente, se requerirá un trámite ante el Instituto de Seguridad de las Construcciones).
- Secretaría de Riesgos y Protección Civil
- SPOTMET

Consideraciones adicionales

- Factibilidad hídrica: El predio se ubica en una zona que requiere medidas de reforzamiento hidráulico para garantizar el suministro de agua potable, beneficiando también a la zona circundante.
- Atlas de Riesgo (inuncaciones): Muy bajo
- Atlas de Riesgo (precipitación): Medio
- Atlas de Riesgo (susceptibilidad de laderas): Muy alto
- Atlas de Riesgo (sismo): Medio
- Índice de Vulnerabilidad: No aplica