



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 DE FEBRERO DE 2020

FOLIO N° 2108-151LAJO20

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.)

DOCTOR GÁLVEZ

65

Calle

N° Of.

Casa

Manzana

Lote

SAN ÁNGEL

01000

Colonia

Poblado

Código Postal

ÁLVARO OBREGÓN

054-198-10-000-7

Alcaldía

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN. Certifico que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC", contenido como parte inseparable del DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ÁLVARO OBREGÓN, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011; reimpresa en la G.O.D.F. de fecha 04 de Diciembre de 2013, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determino que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: **HUPOC/7.5/40/350** (Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Oficinas y/o Comercio, 7.50 m de altura máxima y 40 % mínimo de área libre, una vivienda cada 350.00 m²).

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO.- 2,426.65 m² [-----
-----] 40% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 970.66 m²; y 60% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 1,455.99 m² [-----
-----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2,911.98 m² y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 07 (SIETE) [-----

TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS: Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio. VIVIENDA- Unifamiliar – Plurifamiliar – ADMINISTRACIÓN – Sucursales de Banco, Casas de Cambio y Casas de Bolsa – Galerías de Arte, Exposición y Venta – Agencia de Correos, Telégrafos, Centrales Telefónicas sin Atención al Público – Residencias de Embajadas – Agencias de Viajes, Renta de Vehículos y Mensajería sin Guardia ni Taller de Reparación – Oficinas Privadas – TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS, DE ESPECIALIDADES Y SERVICIOS – Venta de Abarrotes, Comestibles y Ultramarinos – Venta y/o Reparación de Artículos en General – Materiales eléctricos y electrónicos, salidas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sesterías, estudios y laboratorios fotográficos – Venta de joyería, relojería, artículos de oro y plata, artesanías finas, alfombras y tapices de alta calidad, telas, cortinas finas, boutique alta costura, muebles de alta calidad, cuadros y marcos, antigüedades, plantas de ornato, floristerías – CENTROS DE SALUD – Consultorios Médicos, Talleres Mecánico-Dentales, Laboratorios de Análisis Clínicos y Radiografías – ASISTENCIA ANIMAL – Clínicas Veterinarias – Tienda de Animales – EXHIBICIONES – Centro Culturales y Centros de Exposición – - - TRANSPORTE TERRESTRE – Estacionamientos Públicos y Privados – ESPACIO ABIERTO – Jardines y Parques.

Nota: Todos los usos no especificados en esta Tabla estarán prohibidos.

NORMAS DE ORDENACIÓN

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial vigente.

—Rafael Checa y Dr. Gálvez

El uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio, una vivienda cada 350.00m2, con superficie no menor a 120.00m2, sin indivisos, altura de hasta 7.50m, y locales comerciales con superficies no menores a 100.00m2. Para estos predios el uso de restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas está prohibido.

—Normas Complementarias Generales.

- En caso de nuevas construcciones para uso no habitacional, en las zonas permitidas por las normas complementarias, no se permitirá en su solución la vista de sus ocupantes hacia la zona habitacional en su colindancia posterior.

- Los predios localizados en vialidades cuya zonificación permite un uso distinto al habitacional unifamiliar, deberán proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da a estas avenidas.

- Las áreas verdes públicas no podrán tener cambio de uso, por lo que deberán de mantener su uso de área verde inalterable.

- Las alturas expresadas dentro de la Normatividad y Plano de Uso del Suelo E - 1, se consideran a partir del nivel medio de banqueta.

—Estacionamiento. Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la zona del Programa Parcial de San Ángel y Tlacopac, para dar cumplimiento al artículo 80 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se debe cumplir con los requerimientos que se señalan más adelante, debiéndose localizar dentro del predio que los origina, para lo cual, las fusiones de predios estarán permitidas.

TIPO DE EDIFICACIÓN	NÚMERO REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
Vivienda Unifamiliar	4 por vivienda
Vivienda Plurifamiliar	3 por vivienda
De 120.00 m2 hasta 250.00 m2	3 por vivienda
De 251.00 m2 hasta 400.00 m2	4 por vivienda
Más de 401.00 m2	5 por vivienda

De los requerimientos señalados en vivienda plurifamiliar, se deberá proporcionar un 15% más para visitantes, los cuales deberán estar claramente señalados. Los usos que a continuación se detallan, observarán lo estipulado por el Reglamento de Construcciones, más el incremento que se señala.

TIPO DE EDIFICACIÓN	REQUERIMIENTO REGLAMENTO 1 CAJÓN CADA	POR	% ADICIONAL
Administración privada Oficinas corporativas.	30 m2	30%	
Venta de artículos en general	40 m2	30%	
Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	7.5 m2	40%	
Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	15 m2	30%	
Bancos	15 m2	30%	

Todos los accesos y salidas deberán ubicarse sobre las vialidades principales

—Superficies Libres

Para todos los predios de uso no habitacional unifamiliar, la superficie libre será de acuerdo a la superficie de terreno indicada a continuación, excepto donde la Norma complementaria particular lo especifique, en cuyo caso ésta tendrá prioridad. Podrá ser utilizada para estacionamiento con pavimento permeable y sin dentro de árboles. No se permitirá la sustitución de estas áreas libre por pozos de absorción.

Predios menores a 500 m2. 30%

De 501 a 2000 m2. 35%

De 2001 a 3500 m2. 40%

De 3501 a 5500 m2. 50%

Más de 5501 m2. 60%

—Vivienda Unifamiliar. Se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 50%, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin dentro de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área libre por pozo de absorción, la altura será de 7.50m., y el tercer nivel podrán ser hasta 9.00m., ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariabilmente en la parte posterior de la construcción.

—Vivienda Plurifamiliar. A los predios de más de 1500m2, localizados dentro de la zona habitacional unifamiliar, se les podrá autorizar una vivienda cada 750.00m2, de terreno, previo dictamen de la Dirección General de Ordenación Urbana y Protección Ecológica, debiendo dejar un área libre de 50%, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin dentro de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área libre por pozo de absorción. La altura será de 7.50m., y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00m., ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariabilmente en la parte posterior de la construcción. Los predios cuya Norma Complementaria permite la construcción de vivienda plurifamiliar, ésta deberá tener una superficie mínima de 120.00m2, por vivienda sin contar indivisos. Podrán construir el número de viviendas que resulte de respetar a partir del nivel de banqueta la altura señalada en el Plano de Usos del Suelo E - 1 anexo, así como la superficie libre y sus restricciones respectivas.

—Fusión de Predios. Para los predios comprendidos dentro de éste Programa Parcial colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso por cada uno de las partes motivo de la fusión, de conformidad con la lotificación del plano de usos del suelo para este Programa Parcial colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac. Asimismo, cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados. De conformidad con el Plano de Uso del Suelo E - 1 anexo que indica las alturas.

♦ Datos retomados del Instrumento 92,253... y Boleta Predial, presentado por el promovente.

"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.

Una vez realizado en tiempo y forma el trámite para el cual fue solicitado el presente Certificado, NO SERÁ NECESARIO OBTENER UNA NUEVA CERTIFICACIÓN, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor, de conformidad con lo establecido en el Artículo 158, fracción II, párrafo tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "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 interponer 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 al 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 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—"

CONTINÚA AL REVERSO



004158



FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 DE FEBRERO DE 2020

FOLIO N° 2108-151LAJO20

ÁREAS DE ACTUACIÓN

Norma No. 4 referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.
INMUEBLE EN ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS / Perímetro A.

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.

No Aplica.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.

CC / ACP. Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

-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, 87, 89, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 4 fracción IX, 17, fracciones I y V, 20, 21, 158, 159, 160 fracción I, y TRANSITORIO SEGUNDO Y TERCERO del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano 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, VI 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 OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO ES DE UN AÑO contado a partir del día siguiente de su expedición, en términos del párrafo primero del Artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 77242604097682202W8H

Importe \$ 1,603.00
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL
Y ADSCRIPCIÓN URBANA
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

ING. ARQ. CÉSAR ISLAS RICO
CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

2020
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.