



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 DE SEPTIEMBRE DE 2014

FOLIO N°
69279-151TRMI14

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.)

REVOLUCION

611

Calle

N° Of.

N° Int/Local

Manzana

Lote

SAN PEDRO DE LOS PINOS

Colonía

Poblado

03800

Código Postal

BENITO JUÁREZ

Delegación

038-245-04-000-1

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 6 de mayo del 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: HM8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Revolución, tramo C - D de 11 de Abril a Barranca del Muerto; le aplica 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

Tabla de Usos del Suelo HM (Habitacional Mixto):

Habitacional unifamiliar, —Habitacional plurifamiliar, —Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscas, tamales, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletas, neverías y dulcerías; —Minisupers, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancos, 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, papelerías, mercaderías y floristerías; venta de atuendos; expendios de pan y venta de productos manufacturados; —Vinatería, —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, —Lanternas 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, cocinas, 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, anaquelos y frigoríficos; —Madererías, materiales de construcción, venta y alquiler de clmbra, cemento, cal, grava, arena, varilla, —Cementeras, tabiquerías; venta de materiales metálicos, —Venta y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas, trscabos, 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 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 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 de médico dental; —Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios; —Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados genéticos, taller (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; —Circos y ferias temporales y permanentes; —Salones para fiestas infantiles, —Salones para banquetes y fiestas; —Jardines religiosos, seminarios y conventos; —Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas; —****Hoteles, moteles (permitidos en todos los niveles) —Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor; —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 radiocalización 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 productos no perecederos sin venta al público; —Bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos sin venta al público; —Bodegas de pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos); —Reparación, mantenimiento 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; grúas; —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, molinos 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 y similares, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotografías, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel micro-industrial 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 candelis 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, —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, —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.

SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN/ OCUPACIÓN DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES

3,360.00m²

059557

CONTINÚA AL REVERSO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 DE SEPTIEMBRE DE 2014

FOLIO N°
69279-151TRMI14

NORMAS PARTICULARES.

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

Datos tomados de la Escritura N° 32,735, superficie de 525.00 m².

Superficie mínima por vivienda. En toda la delegación Benito Juárez no se permitirá la construcción de vivienda menor a 60.00 m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e individuales.

Aplica Norma Particular referente a Escuelas Particulares. En el caso de las escuelas particulares, éstas no podrán instalarse al interior de zonas habitacionales; sólo se autorizará su establecimiento en corredores urbanos.

La restricción de construcción señalada en Av. de los Insurgentes, Calzada de Tlalpan, Av. Revolución y Av. Patriotismo, deberá utilizarse para acceso, salida, área de maniobras, bahías de ascenso y descenso, a fin de no afectar el funcionamiento de la vialidad ni los accesos de otros predios y/o inmuebles.

En las colonias 8 de Agosto, Santa María Nonoalco; Josefa Ortiz de Domínguez; Niños Héroes de Chapultepec; Américas Unidas; Portales Oriente; María del Carmen; Zacahuitzoc y Albert, con zonificación Habitacional (H), se permite el comercio y los servicios básicos en planta baja en un área máxima de 50 m².

****Hotels y Motels sólo se permiten en predios con frente a los corredores urbanos de: Av. de los Insurgentes; Calzada de Tlalpan; 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.

Aplica Norma Particular referente a Reparación, Mantenimiento y Servicios Relacionados para Automóviles y Motocicletas. En el caso de talleres, lavados, llanteras y servicios relacionados en general para automóviles y motocicletas, estos sólo se permitirán en las zonificaciones HO y HM, siempre y cuando no obstruyan la vialidad ni los accesos de otros predios y/o inmuebles y sus actividades las realicen al interior del propio inmueble.

Con fundamento en los artículos fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, previo a la Manifestación de Construcción tipo "B", ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá solicitar 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.

*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.

** Usos del Suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales. En Vivienda Plurifamiliar en régimen de condominio, no se invaden Áreas Comunes y no ponga en riesgo la seguridad Estructural del Inmueble. Para lo cual deberá apearse a lo marcado en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos del Distrito Federal.

*** De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 60 fracción IV 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 desagüe 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.

Asimismo, mediante Oficio Oficio N° SEDUVICGDAU/461/2013 la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana remite los Planos por Delegación donde se definen las posibilidades del suministro de agua para los desarrollos en el Distrito Federal, misma que fue proporcionada por la Dirección General de Sistema de Aguas del Distrito Federal, señalando la siguiente nomenclatura.

— Color Verde hasta 50 viviendas (no requiere estudio específico), desarrollos con más viviendas (si requieren estudio específico).

— Color Amarillo hasta 30 viviendas (no requieren estudio específico), desarrollos con más viviendas (si requieren estudio específico).

— Color naranja (cualquier desarrollo requiere de análisis).

— Color Rojo (zona sin factibilidad de servicios para cualquier desarrollo).

Derivado de lo anterior, se desprende que el predio en particular se localiza en Zona COLOR VERDE por lo que CUALQUIER DESARROLLO NO REQUIERE DE ANÁLISIS.

Con fundamento en el último párrafo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004, una vez ejercido en tiempo y forma el derecho conferido en el presente Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo (uso e intensidad de construcción), a través del Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente, éste será permanente y no requerirá de su actualización, mientras no se modifique el uso e intensidad de construcción.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 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 5 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".

ÁREAS DE ACTUACIÓN

No Aplica

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

NORMA 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales".

NORMA 14. Referente a "Usos del suelo dentro de conjuntos habitacionales". **

NORMA 19. Referente al Estudio de Impacto Urbano. ***

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

CC. Inmueble colindante a catalogado. Inmueble colindante a catalogado o considerado con valor histórico, artístico o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades federales correspondientes, así como el Dictamen Técnico, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano 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 1, 3, 18, 19 fracción III, 20, 21 fracción II, 22, 23, 24, 125 fracción I, 126 fracciones I y II y último párrafo, 136, 137 y 138 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 II numeral 1 y 1.2, 49 y 50A fracciones III, IV, V, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 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 de licencia, únicamente certifica el aprovechamiento del uso del suelo, sin perjuicio de cualquier otro requisito 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 de la fracción II del Artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 7R62NF2N

DSLB

DIRECCIÓN GENERAL DE IMPORTE \$ 926.00

ADMINISTRACIÓN URBANA

SELLO DE 2014

C. MIGUEL ÁNGEL GUERRERO AMARO

CERTIFICACIÓN

CERTIFICADOR 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.