



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 31 DE AGOSTO DE 2026

FOLIO N° 25296-151BEJU26

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.)

MONTEVIDEO

209

Calle

N° OF.

Manzana

Lote

LINDAVISTA

07300

Colonia

Poblado

Código Postal

GUSTAVO A. MADERO

045-169-12-000-8

Alcaldía

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN: Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para GUSTAVO A. MADERO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 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 se aplica la zonificación: H/340/MB (Habitacional, 03 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" (Muy Baja) = Una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno).

Asimismo le aplica la Norma de Ordenación sobre Validez: en Eje 5 Norte (Av. Montevideo) en el Tramo E'-F' de: Eje Central Lázaro Cárdenas (Av. 100 Metros) a Calz. de los Misterios, (20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes) le concede la zonificación HM/5/30/Z (Habitacional Mixto, 05 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, y Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

—Solo se podrá elegir "UNA" de las dos zonificaciones aplicables al inmueble o predio—

—] SUPERFICIE DEL PREDIO: - 484.00 m² [

—] H/340/MB [

—] 40% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: - 193.60 m² Y 60% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: - 290.40 m² [

—] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: - 871.20 m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 02 (DOS) VIVIENDAS [

—] HM/5/30/Z [

—] 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: - 145.20 m² Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: - 338.80 m² [

—] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: - 1,694.00 m² [

USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

Tabla de Usos del Suelo H (Habitacional).

HABITACIÓN. —Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, SERVICIOS. —Garitas y casetas de vigilancia.

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.

Tabla de Usos del Suelo HM (Habitacional Mixto).

HABITACIÓN. —Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, —COMERCIO. —Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosticerías, tamaleras, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, pasterías, neverías y dulcerías. —Mintisuperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías, zapaterías, boneterías, tiendas de tela 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, lapaleras, mercaderías y floristerías; venta de alimentos; 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, —Refaccionarías 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: tableros, material para acabados, muebles para baño, cocinas, pintura y azulejo; —Venta de gasolina, diesel o gas L.P., en gasoleras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos; —Engrasado 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; —Maderías, materiales de construcción, venta y alquilar de cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla, venta de materiales metálicos, —Venta y renta de maquinaria y equipo, pesado; grúas, tractores, 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, alcoholismo, anónimos y neuróticos anónimos; —Edición y desarrollo de software; —Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sillones para filmación, espectáculos y deportes, alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; —Renta de vehículos y agencia automotriz; —Oficinas de instituciones de asistencia social; —Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notarías, jurídicos, avanzados, 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 casetas 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, de especialidades y centros médicos y de salud; —Clínicas generales, dentales y radiografías, especializadas (genéticas), taller médico dental; —Centros de órganos, centros de socorro y centros de ambulancias; —Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), bancos de sangre o de anticórpitos, clínicas y hospitales veterinarios; —Asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna, centros de integración familiar y juvenil y albergues de asistencia social; —Guarderías, jardines de niños, 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 acondicionamiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación y pesas; —Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales; —Escuelas primarias, secundarias técnicas; —Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y posgrados; 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 y materiales en general; —Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cine-teatros, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos; —Video juegos, juegos electrónicos; —Sillas, botch, pistas de patinaje, juegos de mesa. Centros 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; —Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, tosterías y cocinas económicas; —Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor; —Salones de baile y peñas; —Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervercerías y pulquerías; —Hoteles, moteles, 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 smoking) 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 auditoría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general; —Agencias de correos, telegramos y teléfonos; —Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio; —Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio; —Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna; —Centrales de plumería y paquetería, telefónicas, correos y telegramos; 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 chófer; —Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de botegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sillones de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público; —Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos; —Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas; —Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles); —Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura; tapicería de automóviles y camionetas, talleres de reparación de auto estéreos y equipos de cómputo; —Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado; —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, moltes y convertidores catalíticos; —INDUSTRIA —Producción artesanal y microindustrial de alimentos (torillerías, 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 mineralización, producción de velas y jabones; —Corrección de estilo y composición tipográfica, producción de fotograbados, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía; —Confección de prendas de vestir (calzado, bolsos); —Confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel (bolsas, costales); —Hilado y tejido de fibras naturales duras y blandas (alfombras, sombreros); —Producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, toza y porcelana); —Producción de artículos de vidrio (artículos domésticos y ornamentales); —Productos de otros bienes a base de minerales no metálicos; —INFRAESTRUCTURA. —Plantas de tratamiento de aguas residuales.

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.

CONTINÚA AL REVERSO



56576



FECHA DE EXPEDICIÓN: 31 DE AGOSTO DE 2026

FOLIO N° 25296-151BEJU26

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 Zonas de Riesgo.

Datos retomados de la Boleta Predial

"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 Facilidad 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 al "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales."

NORMA 19 Referente a "Estudio de Impacto Urbano."

NORMA 28 Referente a Zonas y Usos de Riesgo."

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

INBA. Inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial por el Instituto Nacional de Bellas Artes. Cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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, 15 -fracción XII Bis-, 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 a), numeral 2, 31 Bis -fracciones VI, XXII-, 153 Bis -fracciones XII, XIV-, 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, 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 y Vivienda 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 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 PRESENTE CERTIFICADO, 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 General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 9415260342471P4NQTT7Y

ELABORÓ:

DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

importe \$ 2,104.00

SELLO DE
2026

ARQ. MARIA CONSUELO CORDERO RODRÍGUEZ

CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS
DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ENMENDAS, URGAS, O REPERICIONES, NI ALGUNO DE LOS ALTERNATIVOS. 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.