



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

FOLIO N° 25795-151QURO22

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.)

CUAUHTÉMOC

329

Sección

Departamento

Calle

N° Of.

PBLO. SANTA MARÍA TEPEPAN

16020

Colonia

Poblado

Código Postal

XOCHIMILCO

158-202-12-000-8

Alcaldía

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para XOCHIMILCO, 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 *DOBLE ZONIFICACIÓN: H/3/40/MB (200) (Habitacional, 3 Niveles Máximos de Construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de la superficie total de terreno) y E/3/30 (Equipamiento, 3 Niveles Máximos de Construcción y 30% mínimo de área libre).

* DOBLE ZONIFICACIÓN. A fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el dictamen de determinación de límites de zonificación de los programas de desarrollo urbano.

] SUPERFICIE DE TERRENO - 6.556.00 - [

TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H (Habitacional). Habitacional Unifamiliar; Habitacional Plurifamiliar. Garitas y casetas de vigilancia; Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales; Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles); Bibliotecas, hemerotecas; ludotecas, centros comunitarios y culturales.

-----Usos del Suelo ---Comercios y Servicios Básicos--- Permitidos únicamente hasta 40.00 m²:-----

Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscaderías, tamaleras, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada entre otros; panaderías, paletterías, neverías y dulcerías; minisúpers, 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, tlalpaleras, mercaderías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados.

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 PERMITIDOS: E (Equipamiento): ---Venta de vehículos, refaccionarias y accesorios con instalación; ---Mercados, bazar; Tiendas de autoservicio y supermercados; plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales; ---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. ---Comercio al por mayor de combustibles; tanques de almacenamiento y distribución de combustibles y gaseras; ---Central de abastos; Rastros y frigoríficos. ---Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil; ---Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales; Juzgados y tribunales; Centros de readaptación social y reformatorios; ---Oficinas de gobierno 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; Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios; ---Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles); ---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; ---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; Jardines para fiestas; Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash; Arenas de box y lucha, estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas; Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos. ---Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas; ---Agencias de correos, telégrafos y teléfonos; ---Cementerios, crematorio, mausoleos y criptas; ---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 radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet; ---Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio; Montepios, 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, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, incluye servicios conexos de oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público; ---Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, helipuertos; ---Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles); ---Verificentros. ---Industria de tratamiento y reciclaje de materiales y residuos peligrosos. --- Estaciones y subestaciones eléctricas; Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua; Dique y vaso regulador; Estaciones de transferencia de basura; 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. --

NORMAS DE ORDENACIÓN.

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

---Lineamientos: - Publicidad en vías públicas / -En Espacios Abiertos / - Lineamientos de los Pavimentos banquetas y guarniciones / - Lineamientos de la Vegetación

--- Norma de Ordenación Particular Para Conjuntos Habitacionales.- El máximo permitido son 40 viviendas, de acuerdo a la superficie máxima de construcción permitida.

---De conformidad a Artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Hoy Ciudad de México), el cual señala lo siguiente: "Para la aplicación de las normas generales y particulares de ordenación que no sean de aplicación directa, los interesados podrán solicitar a la Secretaría que emita el Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente, en el que establezca la procedencia o no de aplicación de la norma de que se trate al caso específico. La Secretaría a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano emitirá los dictámenes de aplicación de normatividad que se turnarán al Registro de los Planes y Programas para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente. Los interesados deberán presentar a la Secretaría la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable."

❖ Datos retomados de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 0896/22 expedida el 09 de agosto del 2022, del Instrumento Notarial 69.494 de fecha 30 de julio del 2014, notaría número 229 del Distrito Federal y de la Boleta Predial, presentada 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 Alcaldía 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 del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.

NORMA 19. Referente al Estudio de Impacto Urbano.

NORMA 28. Referente a "Zonas y Usos de Riesgo".

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

No aplica.

CONTINÚA AL REVERSO

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, 3 fracciones I, II y XI; 11 fracción I, 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 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, 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, 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 APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO, SIN PERJUICIO DE OTROS REQUISITOS QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO SERÁ PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, CONFORME LO PREVEA EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, esto de conformidad a lo dispuesto por el segundo párrafo de la fracción II del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; EL PRESENTE CERTIFICADO PERDERÁ SU VIGENCIA SI SE MODIFICARE EL USO Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE, O SI HUBIERE MODIFICACIONES A LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO O DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO QUE ENTREN EN VIGOR, esto de conformidad a lo dispuesto por el tercer párrafo de la fracción II del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 9415220161528X9M2PEH
ELABORÓ: AOC

DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO
Importe \$ 1,740.00
SELLO DE:

ING. ARQ. DAVID SEBASTIÁN LUNA BELTRÁN
CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS
2022
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.

