



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 13 DE JULIO DE 2022

FOLIO N° 15183-151CAMA22

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.)

CARRETERA A SANTA CATARINA EJE 10 SUR (ANT. AV. SANTA CATARINA)

60 ----- 38 10

Calle	N° Of.	Casa	Manzana	Lote
PUEBLO SAN FRANCISCO TLALTENCO, SAN FRANCISCO TLALTENCO	-----		13400	
Colonia	Poblado		Código Postal	
TLÁHUAC			157-235-05-000-0	
Alcaldía			Cuenta Predial	

ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para **TLÁHUAC**, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día **25 de septiembre del 2008** y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac el día **15 de febrero de 2018**, 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 * : HM3/40/B** (Habitacional mixto, 3 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad B (Baja) una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno).

-----] SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO - **6,291.04 m²** (*) [-----
 -----] 40% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE - **2,516.42 m²**; y 60% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - **3,774.62 m²** [-----
 -----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **11,323.87 m²**; ⁽²⁾NORMA 19 REFERENTE ESTUDIO DE IMPACTO [-----
 -----]y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: **63 (SESENTA Y TRES)** ** [-----

TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS: HM (Habitacional Mixto): Habitacional Unifamiliar; Habitacional Plurifamiliar; Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscinerías, tamalerías; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros, panaderías, paletterías, neverías y dulcerías; Minisúperes, 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, tapalperías, mercerías y florerías, venta de atuados, 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; Refaccionarias 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, tablaroca, material para acabados, muebles para baño, coccinetas, 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 cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla y materiales metálicos. Venta y renta de maquinaria y equipo pesado, grúas, trascabos, 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; 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 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; 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 médico dental; Asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil; Guarderías, jardines de niños y 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 adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas; 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; Video juegos, juegos electromecánicos; Billares, boliche, pistas de patinaje; Circos 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, Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías 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, cervecerías, 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 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, computo 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 sin crematorio; Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio; Servicios de jardinería, lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles; 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 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 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; 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, helipuertos; Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles); Estaciones Terminales y Estaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro; Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura, tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestéreos 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, servicio de grúa, lubricación, mofles 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 fotograbados, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial 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 candelios de uso doméstico y ornamental, juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales, artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelerías, 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 y sombreros); Producción industrial de muebles y otros artículos de madera (juguetes); Estaciones de bombeo, carcamo, tanques y depósitos de agua.

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



051903



NORMAS DE ORDENACIÓN.

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

** Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior

Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior

—Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre

—Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General

—Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados

• Datos retomados de la Boleta Predial y de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial No. 1559/20 de fecha 12 de octubre de 2020

• (1) Superficie retomada de la Escritura No. 407,206 de fecha 14 de octubre de 2015, otorgada por la Notaria No. 29 del Estado de México.

• Desahogo de prevención de fecha 04 de julio de 2022.

“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 al “Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales”

(2) NORMA 19. Estudio de Impacto Urbano

NORMA 28. Referente a “Zonas y Usos de Riesgo”.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

No aplica.

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- 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, VII, 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° 941522016491808M2PMX

Importe \$ 740.00

ELABORÓ:



SELU
DIRECCIÓN GENERAL DEL
ORDENAMIENTO URBANO
DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS
2022
CERTIFICACIÓN

CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE 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.

SIN TEXTTO