

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

ANEXO 1



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

2021

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 30 DE NOVIEMBRE DE 2021		FOLIO N° 25254-151SNER21	
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.)			
LAS FUENTES		549	
Calle	N° Of.	Manzana	Lot
JARDINES DEL PEDREGAL		01900	
Colonia	Poblado	Código Postal	
ÁLVARO OBREGÓN		354-300-08-000-0	
Alcaldía		Cuenta Predial	

Certifico que mediante 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. No. 1747 BJs de fecha 04 de Diciembre de 2013; y el Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón 16 de febrero de 2018. G.O.D.M.X. No. 262 Torno I, 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: H/270/R(1000) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 70 % mínimo de área libre, Densidad Restringida = Una vivienda por cada 1,000.00 m² de la superficie total del terreno).

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO - 1,637.26m² [-----
-----] 70% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE - 1,146.08m², Y 30% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 491.17m² [-----
-----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 932.35m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 01 (UNO) [-----

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: 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.

NORMAS DE ORDENACIÓN

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

- 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.
- Norma Técnica para Zonas de Riesgo.
- Normas por Colonia, Jardines del Pedregal, Generales.

En caso de las nuevas construcciones para uso no habitacional, no se permitirá en su colindancia posterior la vista hacia la zona habitacional. Las construcciones en zona habitacional deberán mantener una restricción mínima de 2.00 metros, en colindancias laterales y posteriores. Para predios mayores a 3,000.00 m², deberán mantener una restricción de 7.50 metros en colindancias laterales y posterior.

Las construcciones en zonas diferentes a la habitacional que colinden con usos habitacionales deberán tener a partir de sus límites una separación mínima de 8.00 metros en colindancias laterales y posterior. Las bardas que limiten con predios entre sí y con la vía pública, podrán tener una altura máxima de 4.00 metros cortados a partir del nivel medio del terreno natural, si se requiere de mayor altura, se podrá realizar con materiales frías y con mallas ciclónicas o enrejados cubiertos de vegetación.

Al interior de la colonia se conservará la zonificación H/270/R, (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% de área libre, 1 vivienda cada 1,000 m² de terreno). El porcentaje de área libre de terreno que se establece (70%), deberá de mantenerse íntegramente, y podrá ocuparse en un 20% con materiales permeables, podrá utilizarse para áreas de circulación vehicular, estacionamientos, andadores y patios.

Las instalaciones por encima del nivel de azotea, podrán ser antenas (no se permiten antenas repetidoras de telefonía celular), tanques y casetas de maquinaria, siempre y cuando sean compatibles con el uso y queden ocultas hacia los predios colindantes.

En la zona habitacional, se permitirá la construcción de un sótano o semi sótano adicional a los dos niveles permitidos por la zonificación, para destinarlos exclusivamente a usos complementarios como estacionamientos, cuartos de máquinas, bodegas, lavanderías, serenos y vestíbulos de acceso, este nivel deberá corresponder como máximo a la superficie de desplante; el total de la construcción, incluyendo este sótano o semi sótano, no deberá superar los 3 niveles de altura. Para los usos no habitacionales se permitirá la construcción hasta de un 100 % del predio por debajo del nivel de la banqueta, sin contar el número de niveles permitidos por la zonificación y se podrá destinar exclusivamente para el uso de estacionamientos, cuartos de máquinas y de mantenimiento o instalaciones complementarias al uso. En ningún caso podrán destinarse para usos comerciales o de servicios al público, o cualquier otro uso diferente al de la instalación complementaria.

Para los usos comerciales y de servicios se tendrá permitido una proporción de un giro mercantil de hasta 250.00 m² por cada 750.00 m² de terreno. La superficie mínima por local comercial deberá ser de 150.00 m².

El número de niveles permitido se considerará a partir del nivel de desplante.

Todas las restricciones serán cuantificables para el porcentaje de área libre señalada en cada caso.

Para edificaciones en régimen de condominio, se deberán construir pozos de absorción de agua pluvial con una capacidad de 12 m³, debiendo contar con el Coto del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Se deberán incorporar sistemas de tratamiento de aguas residuales y captación de aguas pluviales, tanto para infiltración al subsuelo y reutilización en servicios sanitarios, lavado y riego de aguas tratadas.

Estacionamientos

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en esta zona y de no obstaculizar las calles de la colonia, se deberá contar con 4 cajones de estacionamiento por vivienda como mínimo debiéndose localizar, al interior de los predios.

En el caso de vivienda plurifamiliar, se deberá contar adicionalmente con dos cajones de estacionamiento para visitantes por conjunto y éstos podrán estar ubicados en el exterior, con libre acceso desde la vía pública. Asimismo, se contará con un cajón adicional por cada dos viviendas que tenga el conjunto a partir de tres, estos últimos se deberán proporcionar en el interior del conjunto.

Las edificaciones de uso no habitacional, deberán proporcionar 20 % más de cajones de estacionamiento a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el D.F., los cuales deberán estar debidamente señalados.

Excepciones Normativas

Adicional a lo establecido en la Tabla de Usos en Suelo Urbano del presente Programa Delegacional, no se permitirán los usos para Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños sicológicos y centros de desarrollo infantil o cualquier institución educativa de cualquier nivel, en zona habitacional, dentro del Polígono de aplicación de la Norma; excepto en donde apliquen Normas de Ordenación sobre Vivienda.

En las zonas con uso distinto al habitacional no se permitirán gasolineras, estaciones de gas carburante y lavado de autos.

No aplica el Sistema de Transparencia de Potencialidad, para el uso H/270/R y CB (Centros de Barrio).

Datos retomados de la boleta predial

"Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no están 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 acciones que las autoridades competentes impongan."

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antigüedad y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Para los casos de Recurso 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 Permiso de Facilidad de dotación de los servicios reducidos de agua potable, agua residual entera y drenaje, con fundamento en los artículos 4-facción XV y 92 de la Ley del Drenaje y los Servicios Públicos de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tecnología Urbana de la Ciudad de México vigente.



038601

CONTINUA AL REVERSO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 30 DE NOVIEMBRE DE 2021

FOLIO N° 25254-151SNER21

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

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 106 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, "Los interesados afectados por las normas y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su opción, interponer el recurso de amparo dentro del término de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación de la resolución que se reclama, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución" observando lo dispuesto en los artículos 106, 110, 111 y 112 del mismo Organismo Legal.

—La vigencia del amparo de la ejecución en este Certificado, previo al registro en cualquier Manifiesto, Licencia, Permiso o Autorización, de la autoridad del Distrito Federal, Administrativa o ciudad administrativa eventual, es de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación de la resolución que se reclama, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución.

*Al que para obtener un beneficio inducido para sí o para otro, siendo un acto judicial, un acto o escrito judicial o acto administrativo 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 impondrá de seis meses a dos años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficiario es de carácter extranjero, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la querrela o denuncia exista de antes que se presente el escrito judicial o escrito administrativo, en el Distrito Federal, al momento de la resolución judicial.

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los artículos 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, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Pago de derechos recibo N° 7724260405683CA446UW

P. T. MARÍA DEL ROCÍO HERNÁNDEZ DE LA CRUZ
CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

SEDUVI
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL
Impónese \$1,667.00
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS
SELLO DE: 2021
CERTIFICACIÓN

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ESPERADURAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, INVENTIVA Y SANCIONABLE POR EL ARTÍCULO 149 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.