



**Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 DE AGOSTO DE 2023

FOLIO N° 21544-151CLRO23

**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.)

**AVENIDA DE LAS GRANJAS**

**300**

Calle

N° Of.

Manzana

Lote

**LIBERTAD**

**02050**

Colonia

Poblado

Código Postal

**AZCAPOTZALCO**

**044-678-02-000-7**

Alcaldía

Cuenta Predial

**ZONIFICACIÓN.** Certifico que mediante **DECRETO** que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación **AZCAPOTZALCO**, aprobado por la H. Asamblea/Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 427 el día **24 de septiembre de 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 Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 262, Tomo I, 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 **H/3/30/M** (Habitacional, 03 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad "M" (Media) una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno)

Asimismo, la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. de las Granjas en el tramo I-J de: Eje 4 Norte Antigua Calz. de Guadalupe a: Eje 3 Norte Av. Cuicláhuac, le concede la **zonificación: HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 03 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad "B" (Baja) = una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno).

—Sólo se podrá elegir "UNA" de las zonificaciones aplicables al inmueble o predio.

Mediante oficio **SEDUVI/CGDU/DIDU/192/2021** de fecha 29 de enero de 2021, se ratifica que:

Derivado de lo anterior, cuenta con **Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación SEDUVI/DGOU/1141/2022**, de fecha **28 de junio de 2022**, para el predio ubicado en **Avenida de las Granjas No. 300, Colonia Libertad, Alcaldía Azcapotzalco**, emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano, inscrito en el Registro de Planes y Programas en el Libro VII de **DICTAMEN TÉCNICO, Volumen DOS, Acta 867, con fecha de inscripción 29 de junio de 2022**, en donde se señala lo siguiente:

( )

**CONSIDERANDO**

( )

**III.** Que de la revisión al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008 y del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, en su **CAPÍTULO IV ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Subcapítulo 4.4 Normas de ordenación**, se desataca lo siguiente:

**4.4.2 Normas Generales de Ordenación**

Son normas a las que se sujetan los usos del suelo en todo el Distrito Federal<sup>23</sup> según la zonificación y las disposiciones pronunciadas en este proyecto de Programa Delegacional únicamente cuando la norma específica lo señala, siendo las que aplican en Azcapotzalco las siguientes:

<sup>23</sup> Publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08 de abril del 2005.

**10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales**  
**Zonas y Vialidades donde aplica la Norma 10**

**Corredores Urbanos (Vialidades):**

**Eje 5 Norte Av. Poniente 140 – Av. Deportivo Reynosa**, inicia al norte en el cruce entre Calle San Pedro Xalpa y Av. Benito Juárez (límite con el Estado de México y el Municipio de Tlalneantla), continúa por Av. Benito Juárez – Av. Maravillas y Av. Poniente 152, al oriente por el Eje 1 Poniente Calzada Vallejo, al sur por la Av. Cuicláhuac, al poniente por la **Av. De las Granjas**, hasta el Eje 5 Norte Deportivo Reynosa, continúa por el Eje 5 Norte hasta el cruce con la Calle San Pablo Xalpa, continúa por la misma calle hasta su intersección con la Av. Benito Juárez que corresponde con el límite el estado de México y punto de inicial (Corredor de Alta Tecnología).

(Énfasis Añadido)

( )

Con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:

**DICTAMEN**

**PRIMERO.** Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales** del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008 así como del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contienen el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de febrero de 2018, por localizarse sobre el Corredor Urbano (Vialidades) **Eje 5 Norte Av. Poniente 140 – Av. Deportivo Reynosa**, por lo que partiendo de la Zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y Densidad M (Media): Una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno) y conforme a la superficie del predio de **3,013.13 m<sup>2</sup>**, se sujete en cuanto a número de niveles, porcentaje de área libre y restricciones laterales, al cuadro establecido en la Norma General de Ordenación número 10, **alcanzando por encontrarse en el rango de superficie de 3,001 – 4,000, la construcción de 19 niveles máximos de altura, restricciones mínimas laterales de 3.5 metros, 35% mínimo de área libre (H/19/35)**, permitiendo en hasta una altura de 10.00 metros sobre el nivel de banquetta incrementar la superficie de desplante hasta el 30% del área libre para la construcción de pisos para estacionamiento, circulaciones y vestíbulos los cuales cuantificaran en el número de niveles otorgados por la presente norma y a partir de estos respetar el porcentaje de área libre del 35% y el manejo de 4 fachadas, para el predio ubicado en la **Avenida de las Granjas No. 300, Colonia Libertad, Alcaldía Azcapotzalco, C.P. 02020**, condicionado a:

- La obtención del **Estudio de Impacto Urbano** conforme a lo establecido en las Fracciones I y VIII de la Norma General de Ordenación No. 19 y a lo establecido en el Artículo 86 del Decreto por el que se expide el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- **No rebasar** la superficie máxima de construcción de **12.35 V.A.T. (37,212.15 m<sup>2</sup>)**.
- Al cumplimiento de las demás Normas Generales de Ordenación y disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano que le resulten aplicables

**SEGUNDO.** El presente Dictamen no constituye autorización o licencia alguna, únicamente establece los lineamientos que serán aplicados en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, cuyo Resolutivo se plasmará en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con el cual, el interesado deberá tramitar ante las dependencias correspondientes, las autorizaciones y permisos que se requieran para la ejecución del proyecto, tales como el Registro de Manifestación de Construcción, Manifestación de Impacto Ambiental o cualquier otro que la normatividad aplicable determine.

**TERCERO.** El presente Dictamen no exime al interesado del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que su incumplimiento, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

**CUARTO.** Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 7º fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente, para que interponga el recurso de inconformidad correspondiente, debiéndolo dirigir al superior jerárquico de la Dirección General del Ordenamiento Urbano, o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

**QUINTO.** El presente Dictamen se firma por duplicado, un original que permanecerá en el expediente de la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a esta Dirección General del Ordenamiento Urbano y el otro para ser notificado al particular.

**SEXTO.** ( )

(sic)

CONTINÚA AL REVERSO

075371

Tabla de Usos del Suelo H: (Habitacional)

HABITACIÓN: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar; SERVICIOS.- Garitas y casetas de vigilancia; — Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales; —Estacionamiento públicos, privados y pensiones (sólo se permitirán en planta baja).

\*\*\*Para colonias con restricción al comercio al por menor de productos básicos; los siguientes usos de comercio al por menor SÓLO SE PERMITIRÁN EN PLANTA BAJA EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE HASTA 50 m², a excepción de las calles donde aplique una Norma de Ordenación sobre Vialidad con la zonificación asignada: lo anterior, de acuerdo al Oficio N° DGDU/707/2010, de fecha 2 de agosto de 2010, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Libro VII/2010 de DICTAMEN TÉCNICO, Volumen UNO, Acta 382, con fecha de inscripción 6 de agosto de 2010

COMERCIO.- Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscerías, 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, estancillos, 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, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados;\* — Ferreterías, material eléctrico, vidrierías, y mueblerías;\* — Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina \*

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.

—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 Boleta Predial /// Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación SEDUVI/DGOU/1141/2022, de fecha 28 de junio de 2022. /// Instrumento No. 39,844 de fecha 25 de enero de 2019, otorgada por el Notario No. 70 de la Ciudad de México /// Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 72 de fecha 02 de febrero 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 4. Referente a "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo".

NORMA 7. Referente a "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio".

NORMA 10. Referente a "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales".

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

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, numerales 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 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° 9415230203281HM836CU

Importe \$ 1,822.00

C. CELSO REYES SANTIAGO
CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

SELO DE:
2023
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.