

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 14 DE NOVIEMBRE DE 2019

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)

CARRETERA SAN MATEO-SANTA ROSA

99

Calle

Nº Of.

Int.

Manzana

Lote

CONTADERO

05500

Colonia

Poblado

Código Postal

CUAJIMALPA DE MORELOS

Alcaldía

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN. Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la Delegación CUAJIMALPA DE MORELOS, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determinan que al predio o inmueble de referencia le aplican DOBLE ZONIFICACIÓN: AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental: Bosques, Barrancas y Zonas Verdes) y HM/5/60/120 (Habitacional Mixto: 5 niveles máximos de altura, 60 % mínimo de área libre 120 m² área de vivienda mínima).

* DOBLE ZONIFICACIÓN. La suma de la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá ser mayor o igual a la superficie del predio. El dictamen de determinación de límites de zonificación de los programas de desarrollo urbano.

Asimismo, a partir de la solicitud de inscripción del "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CARRETERA SAN MATEO-SANTA ROSA NÚMERO 99, COLONIA CONTADERO, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS Y BOULEVARD ADOLFO RUIZ CORTINES (ANTES ANILLO PERIFÉRICO) NÚMERO 4121, COLONIA AMPLIACIÓN FUENTES DEL PEDREGAL (ANTES RINCÓN DEL PEDREGAL), ALCALDÍA TLALPÁN," suscrito por el Secretario de Desarrollo Urbano, mediante Oficio SEDUVI/CGDU/1151/2019, Ciudad de México, a 01 de noviembre de 2019, y recibido el 05 de Noviembre en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Acta No. 541, Libro y Polígonos de Actuación, Volumen DOS con fecha de 13 de noviembre de 2019, donde se ACUERDA lo siguiente:

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDU/D-POL/023/2019 de fecha 01 de octubre de 2019, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en la Carretera San Mateo-Santa Rosa número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (antes Anillo Periférico) número 4121, Colonia Ampliación Fuentes del Pedregal (antes Rincón del Pedregal), Alcaldía Tlalpán, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V con los siguientes nuevos lineamientos:

| Predio | Superficie | Zonificación | Área libre Mínima | Área Máxima de Desplante | Sup. Máx. Const. | Niveles | Densidad |
|---------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------------|---|---------|----------|
| | m ² | | m ² | m ² | m ² | | |
| Carretera San Mateo-Santa Rosa No. 99 | 10,209.75 | Habitacional Mixto | 6,126.74 | 4,080.01 | 93,570.93 S.N.B. 7,963.15 B.N.B. | 27 4 | 680 |
| () | 6,311.40 | Área Verde | 6,311.40 | () | () | () | () |
| Total | 41,390.79 | | 29,745.64 | 11,645.15 | 358,646.60 | | |

A petición de los interesados y conforme a la justificación técnica del Perito en Desarrollo Urbano Arquitecto Tomás Alejandro Orozco Ramírez, con número de registro PDU-0431, se libera la altura máxima de entrespiso en el nivel 1 (P.B.) de las tres torres del proyecto ubicado en la Carretera San Mateo-Santa Rosa número 99, de 4.50 metros a 7.00 metros para amenidades y accesos peatorales, toda vez que se requiere de una altura mayor las cuales se justifican arquitectónicamente para dar mayor presencia, armonía y equilibrio, funcionando técnicamente para albergar las instalaciones, tales como, aire acondicionado, hidráulicas, sanitaria, etcétera, asimismo dando una correcta solución a las rampas de bajada y subida del estacionamiento del nivel de planta baja ya que requieren un diseño estructural que exige peralte superiores para lograr el desarrollo y carga de dichos elementos.

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, los propietarios deberán cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI.

TERCERO. Gírese alento oficio al Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, acompañado del comprobante de pago original que presente a los interesados y copia certificada del presente Acuerdo, con la finalidad de que se lleve a cabo la inscripción del mismo, para que surta los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO. Gírese alento oficio a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, acompañado de copia certificada del presente, para que previo pago de derechos a cargo de los interesados, se lleve a cabo a la inscripción del mismo.

QUINTO. El solicitante de la Constitución del Polígono de Actuación, ejerció los derechos contenidos en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folio número 52-151 ALLU 19 de fecha 10 de enero de 2019 y folio 41987-151ARDI18 de fecha 30 julio de 2018, por lo que una vez inscrito el presente Acuerdo en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se modifiquen los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 13 de agosto de 2019 y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997.

SEXTO. Los términos del presente Acuerdo, no podrán ser modificados. En caso de que se requiere realizar ajustes o modificaciones, será necesario presentar desistimiento del presente Acuerdo y posteriormente deberá ingresar una nueva solicitud de Constitución de Polígono de Actuación, que tomará como base la zonificación establecida por el Programa de Desarrollo Urbano vigente al momento del nuevo ingreso, misma que se solventará conforme al Manual de Trámites y Servicios al Público o la legislación aplicable, además de efectuar el pago correspondiente a la nueva inscripción en el Registro de los Planes y programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en caso de que la solicitud sea procedente.

SÉPTIMO. El presente Acuerdo, no exime a los interesados 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.

OCTAVO.
NOVENO.

(SIC)

CONSIDERANDO

II. Que la Coordinación General de Desarrollo Urbano, Dictaminó Procedente la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante Dictamen con número SEDUVI/CGDU/D-POL/023/2019 de fecha 01 de octubre de 2019, a la solicitud presentada por los ciudadanos Karla Jesús Herrera Cano, en su carácter de Apoderada Legal de Inmobiliaria Habitacional del Futuro, Sociedad Anónima de Capital Variable y Rafael Rodríguez Sánchez en su carácter de Apoderado Legal de Televisión Azteca, Sociedad Anónima Variable con número de Folio 24721-61HEKA19, para los predios ubicados en la Carretera San Mateo-Santa Rosa número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (antes Anillo Periférico) número 4121, Colonia Ampliación Fuentes del Pedregal (antes Rincón del Pedregal), Alcaldía Tlalpán, con una superficie de terreno en un conjunto de 41,390.79 m².

Por lo anterior se consideró la relocalización de los usos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, el predio ubicado en la Carretera San Mateo-Santa Rosa número 99, cuenta con las zonificaciones HM 5/60/120 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre y 120 m² superficie máxima por vivienda) y AV (Área Verde de valor ambiental). Asimismo mediante oficio número DGDU/07/00390 de fecha 8 de junio de 2007 signado por el entonces Director General de Desarrollo Urbano, se determinó lo siguiente:

de la superficie total del predio en comento de 16,521.15 m² le corresponden 10,209.75 m² con zonificación HM 5/60/120 (Habitacional mixto: 5 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre y 120 m² área de vivienda mínima) y 6,311.40 m² con zonificación AV (Áreas Verdes de valor ambiental).

Adicionalmente, la Norma General de Ordenación número 6 referente al Área Construable en Zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV) publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 8 de abril de 2005, en el Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas General de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que indica lo siguiente:

En la zonificación Áreas de Valor Ambiental (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 2.5%.

Se permitirá la instalación de canchas deportivas, áreas recreativas y de esparcimiento al aire libre, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de la Secretaría del Medio Ambiente.

(...)

III. Que conforme a los anteproyectos presentados, en el predio ubicado en la Carretera San Mateo-Santa Rosa número 99, se pretende desarrollar la construcción de tres torres de hasta 27 niveles (27 niveles + azotea) para albergar un total de hasta 680 viviendas, con una superficie total de construcción de hasta 155,007.68 m², de los cuales 93,570.93 m² se encontrarán sobre nivel de bandueta y 61,436.45 m² bajo nivel de la misma, de los cuales 7,963.15 m² serán para uso habitable distribuidos en 4 sótanos y 53,473.30 m² para uso de estacionamiento distribuido en 6 sótanos, quedando con una superficie máxima de desplante de 4,080.01 m² y un área libre mínima de 6,126.74 m² en la zonificación HM (Habitacional Mixto) y 6,311.40 m² en la zonificación AV (Área de valor ambiental).

(...)

A petición de los interesados y conforme a la justificación técnica del Perito en Desarrollo Urbano Arquitecto Tomás Alejandro Orozco Ramírez, con número de registro PDU-0431, se libera la altura máxima de entrespiso en el nivel 1 (P.B.) de las tres torres del proyecto ubicado en la Carretera San Mateo-Santa Rosa número 99, de 4.50 metros a 7.00 metros, para amenidades y accesos peatorales, toda vez que se requiere de una altura mayor las cuales se justifican arquitectónicamente para dar mayor presencia, armonía y equilibrio, funcionando técnicamente para albergar las instalaciones, tales como, aire acondicionado, hidráulicas, sanitaria, etcétera, asimismo dando una correcta solución a las rampas de bajada y subida del estacionamiento del nivel de planta baja ya que requieren un diseño estructural que exige peralte superiores para lograr el desarrollo y carga de dichos elementos.

IV. Que el Sistema de Actuación del Polígono de Actuación solicitado es Privado, toda vez que tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en el polígono conformado por los predios en estudio, asumiendo los propietarios todos los beneficios y cargas, para cumplir estrictamente con sus fines en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

CONTINUA AL REVERSO.

CONTINÚA AL REVERSO.

