

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

LICENCIATURA EN URBANISMO

***La Administración del Uso de Suelo Durante la Vigencia del Bando Dos en el Distrito Federal 2000-2006.***

***Revisión de dos casos de gestión de Uso de Suelo fuera de las delegaciones centrales.***

**Tesina que presenta para la obtención del Título de Licenciada en Urbanismo**

**REBECA EDITH QUIROZ HERAS**

Director de Tesina:

MTRO. URB. SERGIO FLORES PEÑA

Octubre 2010



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## **PRESENTACIÓN**

Esta tesina es un resumen de varios años de práctica profesional en la gestión de proyectos urbanos y arquitectónicos en la ciudad de México, durante los que tuve la oportunidad de aprender algo sobre la complejidad de la administración urbana y particularmente los asuntos relativos al uso del suelo. El presente documento es un ensayo y no pretende sino aportar algunos elementos para el análisis de lo que significó en su momento el **BANDO DOS** para los habitantes de la ciudad de México.

La metodología que utilicé en esta tesina fue mixta, tanto la consulta bibliográfica (el marco legal, leyes, normas, reglamentos, ley de transparencia y acceso a información pública del Distrito Federal, documentos oficiales e internet), la observación involucrada y varias entrevistas abiertas a funcionarios de la administración pública de las dependencias del gobierno del Distrito Federal, responsables de la administración del uso del suelo.

## **AGRADECIMIENTOS**

No pude haber concluido mis estudios de urbanismo ni preparado esta tesina sin el apoyo que me brindaron durante esos cinco largos años de carrera muchas personas con las que he compartido esta meta. Entre ellos mi familia ocupa un lugar especial. Agradezco infinitamente a mis profesores que fueron un aliento constante y también a mis compañeros de estudios que agregaron al esfuerzo la alegría necesaria.

## **ÍNDICE DE CONTENIDO**

### **PRESENTACIÓN**

### **AGRADECIMIENTOS**

## **ÍNDICE DE CONTENIDO**

<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
A. Antecedentes	5
B. Problemática y Contenido del Bando Dos	8
C. Justificación del Tema de Estudio	16
D. Hipótesis	17
E. Objetivos y Alcances	18
F. Estructura y Contenido	19
<b>II. MARCO JURÍDICO DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL BANDO NÚMERO DOS.</b>	<b>20</b>
A. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	20
B. Estatuto de Gobierno del Distrito Federal	23
C. Ley General de Asentamientos Humanos	24
D. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	25
E. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	27
F. Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.	28

<b>III. ZONA DE ESTUDIO: COLONIA ALCANTARILLA, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN</b>	<b>29</b>
<b>IV. PRESENTACIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO</b>	<b>32</b>
A. El Proceso de las Gestiones	33
B. Caso Uno Tlahuicole No. 22	35
C. Caso Dos Tlahuicole No. 24	35
<b>V. CONCLUSIONES</b>	<b>40</b>
<b>VI. ANEXOS</b>	<b>43</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA</b>	<b>52</b>

## I. INTRODUCCIÓN

### A. Antecedentes

En México, en los años cincuentas hubo una explosión demográfica. Fenómeno que afectó más al Distrito Federal que a otras entidades federativas; toda vez que en la ciudad de México, es donde se asientan los poderes de la nación y donde el centralismo fomentó más la emigración del campo a la ciudad. El incremento de población tuvo origen en las décadas desde los cincuentas a los ochentas. El desarrollo urbano fue el resultado de los flujos de población que tuvieron auge durante la etapa de mayor industrialización del país. El aumento demográfico en la ciudad de México se aceleró junto con el desarrollo de la industria manufacturera y de las actividades de servicios como fuentes de empleo, aunado a la construcción de grandes obras de infraestructura urbana, que impulsaron la formación de nuevos asentamientos humanos, en su gran mayoría irregulares que se formaron al amparo del partido de estado en el poder. <sup>1</sup>

<b>Evolución histórica de la población del D.F</b>		
<b>Censo</b>	<b>Población</b>	<b>Tasa <sup>1</sup></b>
1950	3.050.442	
1960	4.870.876	4,8%
1970	6.874.165	3,6%
1980	8.831.079	2,4%
1990	8.235.744	-0,7%
2000	8.605.239	0,4%

---

<sup>1</sup>Instituto Nacional de Estadística y Geografía año 2002

El patrón de comportamiento demográfico provocó un crecimiento desordenado de la ciudad de México durante las últimas tres décadas. La urbanización de la ciudad derivó en una fuerte expansión hacia la periferia y hacia el suelo de conservación que se encuentra en el sur y poniente de la ciudad así como en los municipios conurbados de la zona metropolitana y hacia el norte y el sureste del Valle de México.

Simultáneamente el espacio urbano del centro de la ciudad inició un proceso de despoblamiento que provocó un fenómeno de expulsión de importantes sectores de la población hacia la periferia. Este fenómeno de despoblamiento es característico de las áreas centrales de las grandes ciudades, que se manifiesta en los espacios de urbanización más antiguos y obedece a la conjunción de factores de diverso tipo. La expulsión de la población residente aunado al cambio drástico del uso de suelo provocó que los usos comerciales desplazaran a los habitacionales lo que llevó un aumento del costo de la tierra y a hacer más inequitativo el acceso al suelo urbano. Las antiguas viviendas se convirtieron en locales comerciales para actividades de mayor rentabilidad. En el caso particular de la ciudad de México el despoblamiento se manifestó en las delegaciones **centrales** Benito Juárez Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. El área central además de concentrar múltiples actividades comerciales, administrativas y de servicios; en el siglo veinte había sido el lugar de residencia de un grupo significativo de pobladores de bajos y medianos ingresos.

La concentración urbana provocó problemas que cada vez se hacían más complejos. Por ejemplo, la dificultad para el abasto de agua, drenaje y transporte por mencionar algunos. También la pavimentación en las zonas altas impide la infiltración de las aguas pluviales a la recarga natural del acuífero provocando que se desborden los conductos del desagüe y que haya inundaciones en gran parte de la ciudad. Lo que genera nuevas necesidades de infraestructura urbana la cual

requiere de grandes construcciones hidráulicas que muchas veces resultan insuficientes, máxime, cuando se sigue permitiendo la construcción de vivienda en la periferia y en zonas boscosas. Tal situación fue reconocida por el gobierno del Distrito Federal en los lineamientos del *Bando Dos*.

*“Por lo tanto la situación del suelo de conservación, el despoblamiento de las áreas centrales, el desequilibrio en la captación de aguas pluviales y la inexistencia de infraestructura urbana en distintas áreas de la ciudad; son aspectos fundamentales que implican la necesidad de orientar el crecimiento y el orden urbano.”<sup>2</sup>*

Frente a la problemática descrita resulta más que evidente la necesidad de que el gobierno imprima mayor racionalidad al crecimiento de la ciudad. Haga un uso más eficiente de las tierras disponibles en la traza urbana actual. Y limite la expansión hacia la periferia.

En ese sentido, Andrés Manuel López Obrador durante su periodo de gobierno en la Ciudad de México año 2000 a 2006; intentó frenar el crecimiento en las delegaciones periféricas y evitar que siguiera creciendo la mancha urbana hacia el suelo de conservación. El Jefe de Gobierno argumentaba la incapacidad en el sistema de agua y drenaje y fomentaba la redensificación de las delegaciones centrales que presentaban un proceso intenso de despoblamiento que venía dándose desde los años ochentas a los noventas. Sin embargo, la aplicación de los instrumentos que se diseñaron para tal fin, fue motivo de controversias entre los distintos actores de la sociedad, por diversas razones entre las cuales se destacan las siguientes:

---

<sup>2</sup> *Bando Informativo Dos. Gaceta Oficial del Distrito Federal 7 de diciembre de 2000.*

- El desarrollo inmobiliario en las delegaciones centrales trajo problemas en el suministro de agua, saturación del drenaje, abasto eléctrico, falta de estacionamientos y el encarecimiento de los terrenos.<sup>3</sup>
- Falta de Inversión en el ramo de la construcción de vivienda en las delegaciones donde se aplicaba el Bando Dos, orientado a restringir el crecimiento de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.<sup>4</sup>
- Falta de transparencia en la expedición de los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, tema que se desarrolla en esta tesina.

El presente ensayo intenta abordar dichas controversias a partir de la revisión de dos casos concretos y reformular la tesis que dio origen a dichos instrumentos.

## **B. Problemática y Contenido del Bando Dos**

Al llegar a la Jefatura de Gobierno del Distrito Federal el Lic. Andrés Manuel López Obrador en el año 2000, consideró necesario para atacar el problema del despoblamiento de las áreas centrales, la emisión de un *Bando Informativo* al que se enumeró como *Bando Dos*, orientado a restringir el crecimiento de las zonas habitacionales y centros comerciales en las delegaciones: Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac,

---

<sup>3</sup> *Opiniones de vecinos de las delegaciones centrales al Periódico El Universal marzo de 2002*

<sup>4</sup> *El Sol de México. 1 de junio de 2007.*

Tlalpan y Xochimilco del Distrito Federal; este mismo Bando designó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda como la encargada de poner en marcha la iniciativa.

El texto del *Bando Dos* dice:

- *Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la ciudad.*
- *Que es vital preservar el suelo de conservación del Distrito Federal impidiendo que la mancha urbana siga creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno para la ciudad.*
- *Que en la ciudad de México, existe escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario.*
- *Que se restringe el crecimiento de las zonas habitacionales y centros comerciales en las delegaciones: Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco”.*

El *Bando Dos* se instrumentó para frenar el desarrollo de la vivienda en ocho delegaciones del Distrito Federal y en otras cuatro estaban indefinidas. Y se fomentó en delegaciones en las que se aplicaba la política de redensificación: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo.

El *Bando Dos* se refería a la aplicación de políticas y lineamientos tendientes a conducir la planeación del desarrollo urbano. Sin embargo, afectó los derechos de particulares, que tenían terrenos para desarrollarlos pero quedaron limitados por las restricciones que planteó el *Bando Dos*. Los funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autorizaban un número de viviendas o metros cuadrados de construcción inferior al que se consigna en los *Programas*

*Delegacionales de Desarrollo Urbano y consecuentemente, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades presentaba una reducción de la potencialidad de desarrollo del predio en cuestión.*

*“El Certificado Único de Zonificación de Uso de suelo Específico y Factibilidades es el documento por medio del cual el Gobierno del Distrito Federal certifica que el uso de suelo está permitido o prohibido para determinado inmueble. Además de ser el documento en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional, y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano ambiental”<sup>5</sup>.*

Al negar el número de viviendas o metros cuadrados de construcción permitidos en los *Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano*, el gobierno lesionó gravemente los derechos de la ciudadanía utilizando como argumento la premisa de la escasez de agua y la falta de infraestructura en la ciudad. Contravino un derecho adquirido que todo ciudadano tiene sobre su patrimonio a utilizarlo como más convenga a éste, en la medida en que se apegue a la normatividad urbana vigente en el Distrito Federal. Lo que provocó una falta de transparencia en el otorgamiento del *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades*, y favoreció particularmente a ciertos promotores inmobiliarios y a particulares que contaron con recursos excepcionales de posición y relaciones sociales para obtenerlos o recurrir al tráfico de influencias.

---

<sup>5</sup> *Reglamento de la ley de Desarrollo Urbano y del Distrito Federal. Ordenamiento vigente publicado en la Gaceta Oficial de fecha 29 de enero de 2004.*

El problema legal entre otros, consistió en que los bandos son simples documentos informativos, no tienen carácter de ley, y en estricto apego a derecho no debió tener ningún efecto sobre los derechos de los particulares. Además, el *Bando Dos* contravino a los *Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano* vigentes en el Distrito Federal, por no ser vinculatorios a dichos programas. Es decir, que en términos jurídicos, no generaba derecho ni obligación alguna para la ciudadanía ni para la autoridad administrativa acatarlo. Pero los funcionarios lo hacían valer mediante la aplicación discrecional, a criterio, –caso por caso- a la autorización de las solicitudes de nuevos desarrollos. Lo que en los hechos resultó una acción coercitiva, oscura y corrupta. La contradicción jurídica que existió en la aplicación coercitiva del *Bando Dos*, provocó que se resolviera con facultades de hecho la expedición de los *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades* en un ambiente de poca transparencia.

La aplicación del *Bando Dos* causó disgusto y una fuerte polémica entre los diferentes actores sociales. En consecuencia, la Asamblea Legislativa fue obligada por la presión que ejercía la sociedad a publicar dos años después un punto de acuerdo en relación a los Bandos que expidió el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en donde se resuelve:

*“Declarar que la naturaleza de los Bandos del Jefe de Gobierno del Distrito Federal es la de ser simples documentos informativos de las decisiones administrativas del Titular del Órgano Ejecutivo del Distrito Federal, sin ser documentos vinculatorios, generadores de derechos y obligaciones para los ciudadanos ni para el personal administrativos subordinado al Jefe de Gobierno, ni*

*tampoco documentos que contengan determinados actos administrativos que constituyan prueba plena de los mismos”.*<sup>6</sup>

A pesar del punto de acuerdo que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal publicó con relación a la interpretación de los *bandos* expedidos por el Jefe de Gobierno; en los hechos los funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de ese periodo administrativo, continuaron aplicando el Bando Dos como estrategia para las autorizaciones del uso del suelo. Los servidores públicos podían señalar un número inferior o mayor de viviendas o metros cuadrados de construcción, según las consideraciones de éstos. Dichas consideraciones fueron permitidas porque no se sancionaba al funcionario que autorizaba de manera discrecional los *Certificados de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades*.

Para entender el conflicto en el que se da la contradicción del *Bando Dos*, el *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal* y los *Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano* es necesario conocer el texto del Bando Dos. Una vez que tomó posesión el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México el licenciado Andrés Manuel López Obrador, emitió el *Bando Informativo Número Dos*, el día 7 de diciembre del 2000 que a la letra dice:

*“En mi carácter de Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con fundamento en las facultades que me confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el estatuto de Gobierno, las Leyes de Desarrollo Urbano, del Medio Ambiente y del Transporte Público, a los habitantes del distrito federal hago saber:*

*– Que la conducción de la planeación del desarrollo urbano es responsabilidad del Gobierno.*

---

<sup>6</sup> *Gaceta Oficial del Distrito Federal. Publicado el 19 de septiembre de 2002*

- *Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la Ciudad.*
- *Que es vital conservar el suelo de conservación del Distrito Federal impidiendo que la mancha urbana siga creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno de la ciudad.*
- *Que en los últimos treinta años las cuatro Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, han disminuido su población en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada.*
- *Que en la Ciudad de México, existe escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario.*

*Por tales motivos, he decidido la aplicación de las siguientes políticas y lineamientos.*

*I. Con fundamento en las leyes, se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.*

*II. En estas Delegaciones se restringirá la construcción de las unidades habitacionales y desarrollo comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.*

*III. Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran subutilizados.*

*IV. Se impulsará en las Delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad.*

*V. A partir del próximo 2 de enero, empezará a funcionar la Ventanilla Única para el ingreso de solicitudes de uso del suelo específico y de factibilidades de servicios, en obras de impacto urbano y ambiental, en el marco de las atribuciones que por ley le competen a cada una de las Secretarías del gobierno Central.*

VI. *La Ventanilla Única se instalará en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; específicamente en el Registro de los Planes y Programas, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano.*

VII. *Esta Ventanilla expedirá, sin tanto trámite y en un término no mayor a treinta días hábiles, un Certificado Único que definirá, para conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso de suelo.*

*Pido la confianza, colaboración y respaldo de los ciudadanos, en el entendido que por encima de los intereses personales o de grupos, está la Conservación del medio ambiente y la viabilidad de la ciudad<sup>7</sup>.*

Para la discusión respecto a los efectos vinculatorios del Bando Dos es necesario precisar el contenido de los términos de uso frecuente en esta exposición: Bando Dos, Uso de Suelo y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades.

**Bando Dos:** *Comunicado oficial publicado por una autoridad, generalmente un alcalde, en el que constan órdenes, indicaciones o consejos para que sean conocidos por la población.<sup>8</sup>*

**Suelo urbano:** *Constituyen el suelo urbano las zonas a las que el Programa General clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y*

---

<sup>7</sup> *Gaceta Oficial del Distrito Federal 7 diciembre de 2000*

<sup>8</sup> *Diccionario.com. Internet*

*servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determine el Programa General para el suelo de conservación.*<sup>9</sup>

**Suelo de conservación:** *comprende el que lo amerite por su ubicación, extensión, vulnerabilidad y calidad; el que tenga impacto en el medio ambiente y en el ordenamiento territorial; los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural de acuífero; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio de la ciudad y aquel cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para el establecimiento de los asentamientos humanos. Así mismo, comprende el suelo destinado a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y turística y los poblados rurales.*<sup>10</sup>

**Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades:** *Es el documento integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, viabilidad y uso del suelo para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta 200 viviendas ó 10,000 metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta 5,000 metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano ambiental*<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal .Ordenamiento Vigent. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29de enero de 1996.*

<sup>10</sup> *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal .Ordenamiento Vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29de enero de 1996.*

<sup>11</sup> *Reglamento de la ley de Desarrollo Urbano y del Distrito Federal. Ordenamiento vigente publicado en la Gaceta Oficial de fecha 29 de enero de 2004.*

### **C. Justificación del Tema de Estudio**

¿Por qué es importante estudiar el Bando Dos?

- 1) En primer lugar, la autora lo considera un asunto de interés público, toda vez que lesionó gravemente los intereses de un sector muy importante de la sociedad que contaba con bienes inmuebles para desarrollar nuevos proyectos de vivienda y no pudieron concretarlos dentro de un marco normativo transparente. Ya que los funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, encargados de los procedimientos administrativos para la autorización del uso de suelo mediante el *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades*, desalentaban a los ciudadanos interesados en desarrollar nuevos desarrollos habitacionales o comerciales, al negarles el uso de suelo señalados en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
  
  - 2) Basados en la aplicación generalizada del lineamiento II y III del *Bando Dos* a todos los casos, el cual dispone: “*En estas delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana en perjuicio de los habitantes de la zona y los intereses generales de la ciudad*”, fuera o no verdadero, escasez de agua y de infraestructura en la ciudad.
  
  - 3) Sin contar con información de carácter oficial accesible al ciudadano que así lo justificara. Quebrantando el estado de derecho cuando de manera discrecional sin fundamento legal se les negaba el número de viviendas máximas
-

permitidas o máximo de metros cuadrados de construcción que se consigna en los *Planos de Zonificación de Uso de Suelo* de cada delegación.

Entonces dentro del marco legal el *Bando Dos* no fue incorporado al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los años 2000, 2001 y 2002, pues es hasta diciembre del 2003 que se aprueba el nuevo Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en el que se inserta los lineamientos del Bando Dos como estrategia del ordenamiento del territorio en el Distrito Federal. Tampoco el Bando Dos fue incorporado a los programas delegacionales de forma inmediata, por lo tanto, es importante señalar que la publicación del *Bando Dos* solamente fue un acto informativo, sin validez jurídica, que más adelante se estudiará. Lo que puedo decir es que el abuso de poder que sufría el ciudadano promotor, así como la corrupción y la falta de transparencia en las autorizaciones de los *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades*, lleva a la autora a reflexionar como urbanista sobre este tema.

#### **D. Hipótesis**

- El Bando Dos no tenía base legal
- Se canalizó por la vía de facultades de hecho
- Afectó el interés de los particulares
- Promovió la discrecionalidad y la corrupción en el otorgamiento de los *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades*.

Mientras tanto los usos y destinos del suelo fueron resueltos por las autoridades competentes en la práctica cotidiana, con facultades de hecho, en forma de decisiones discrecionales - caso por caso y sin reglas claras - la expedición del

*Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades* eran decisiones que resultaban de consideraciones del funcionario responsable, lo que propiciaba un ambiente de poca transparencia que afectaba el interés de los particulares, favoreciendo procesos de corrupción que deterioraba la calidad de buen gobierno. Los predios patrimonio de los habitantes de la ciudad de México les corresponde un uso de suelo de acuerdo a los planes y normas urbanas vigentes en el Distrito Federal, lo que no debió ser soslayado por la autoridad sin incurrir en faltas administrativas. Por lo tanto se debe y se puede hacer valer los derechos sin caer en la discrecionalidad para resolverlo. Estimo conveniente aprender de este caso para que no vuelva a suceder de esa manera.

#### **E. Objetivos y Alcances**

Demostrar que el Bando Dos, provocó discrecionalidad en el otorgamiento de los *Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades*, y además, contravino a los Programas Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Dicha discrecionalidad fue motivada porque se hacía creer a la gente que el Bando Dos era ley, cuando en realidad el Bando Dos no tenía vinculación con el Programa General de Desarrollo Urbano y los Programas Delegacionales. Asimismo, las autorizaciones del uso de suelo estuvieron supeditadas a las decisiones arbitrarias del funcionario encargado de expedir el *Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades*.

Para estudiar los efectos y causas asociadas a la aplicación del *Bando Dos*, se analizan dos casos de gestión de las autorizaciones de uso del suelo en los que la autora participó como asesora.

## **F. Estructura y contenido**

La estructura y el contenido del documento se componen de la introducción, cinco capítulos que forman el cuerpo del trabajo y las conclusiones. En la introducción se desarrollan los antecedentes, la problemática del *Bando Dos*, la justificación del tema y la hipótesis del trabajo, los objetivos, alcances, estructura y contenido. En el capítulo dos se desarrollan los temas que responden a la hipótesis planteada: El Marco Jurídico del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Bando Dos. En el capítulo tres escribo una breve síntesis de la colonia donde se encuentran los predios. En el capítulo cuatro hago una síntesis de la gestión del uso del suelo de dos casos concretos y un resumen. En el capítulo cinco elaboro las conclusiones que responden la hipótesis hasta donde es posible con este breve ensayo. Se anotan aparte los documentos consultados y los anexos.

## II. MARCO JURÍDICO DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL BANDO NÚMERO DOS.

Es importante conocer la legislación que nos rige para entender la contradicción que existió entre el Bando Dos, el Programa General de Desarrollo Urbano y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Para ello, estudiaremos el marco jurídico del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y las Normas Complementarias que son el instrumento de aplicación del uso de suelo; y de la validez jurídica de la emisión del Bando Dos. Así como de las facultades del Jefe de Gobierno establecidas en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal. Este capítulo hace referencia a los artículos más importantes del ordenamiento jurídico relacionados con el tema de estudio, toda vez que se trata de demostrar que la emisión del Bando Dos no tenía fundamento legal en que sustentarse. Igualmente que no es atribución del Jefe de Gobierno expedir bandos.

### A. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**Artículo 27 Constitucional. Párrafo tercero:** *La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones,*

*usos, reservas, y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.*

Este artículo 27 Constitucional, ordena dictar mediante una ley general a una particular el ordenamiento de los asentamientos humanos, estableciendo los usos, reservas y destino de la tierra, es decir del suelo. La ley General, es la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley particular, es la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que fija las normas básicas para planear el ordenamiento territorial, el mejoramiento, conservación y crecimiento urbano del Distrito Federal. Determinando los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y su zonificación; así como propiciar el arraigo de la población y redensificación en las delegaciones centrales del Distrito Federal, y la disminución del proceso de migración hacia los municipios metropolitanos, evitando los asentamientos humanos en las áreas de suelo de conservación.

***Artículo 73, fracción XXIX-C. Constitucional dispone que:*** *El Congreso de la Unión está facultado para expedir las leyes que establezcan la congruencia del Gobierno Federal, de los estados y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo 3º del artículo 27 constitucional.*

***Artículo 74, fracción I Constitucional dispone que:*** *Son facultades exclusivas de la cámara de Diputados:*

*Expedir el Bando solemne para conocer en toda la República la declaración del presidente electo, que hubiera hecho el tribunal electoral del poder Judicial de la Federación.*

**De la interpretación de estos artículos se desprende que una de las facultades de la Cámara de Diputados es expedir Bandos.**

**Artículo 122 Constitucional, base primera, fracción, V, inciso j), base segunda, incisos b) y c).**

**Base primera.** Respecto a la asamblea legislativa:

**Fracción V.** La asamblea legislativa en los términos del estatuto de gobierno tendrá las siguientes facultades:

j) Legislar en materia de planeación de Desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso de suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda; construcciones y edificaciones.

**Base segunda.** Respecto al jefe de Gobierno del Distrito Federal:

b) Promulgar, publicar y ejecutar las leyes que expida la asamblea legislativa, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia, mediante la expedición de reglamentos, decretos y acuerdos.

c) Presentar iniciativas de leyes o decretos ante la asamblea legislativa.

**De la interpretación del artículo 122, base primera, inciso j) y base segunda, inciso b) y c), se desprende que la Constitución Federal, no faculta al Jefe del Gobierno del Distrito Federal de emitir Bandos, toda vez que como Funcionario Público en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y su Reglamento, se establecen las Facultades y Obligaciones. Y si en esta Ley y su Reglamento no se establece que el Jefe de Gobierno expida bandos, el funcionario entonces que emita un Bando, se considera ilegal tal emisión, porque no está dentro de sus funciones y obligaciones.**

**B. Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.**

**Artículo 42, fracción XIV, dispone:** La asamblea legislativa tiene facultad para:

XIV. Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en el uso del suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda; construcciones y edificaciones.

**Artículo 54.** La asamblea legislativa expedirá el Bando para dar a conocer en el Distrito Federal, la declaración del Jefe del Gobierno del Distrito Federal electo que hubiera hecho el tribunal electoral del Distrito Federal en los términos de la Ley de la materia.

**Artículo 67, fracciones I, II y XVI.** Las facultades y obligaciones del jefe de gobierno del Distrito Federal son las siguientes:

- a. Iniciar leyes y decretos ante la asamblea legislativa;
- b. Promulgar, publicar y ejecutar las leyes y decretos que expida la asamblea legislativa, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia mediante la expedición de reglamentos, decretos y acuerdos;

XVI. Formular el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal.

**De la interpretación del artículo 54, se desprende que la asamblea legislativa tiene la facultad de emitir bandos y no el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, así también la asamblea Legislativa local tiene la facultad de legislar en materia de Desarrollo Urbano.**

El *Bando Informativo Número Dos*, expedido por el jefe de Gobierno no aparece en el marco legal de la Constitución Federal, ni el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, las únicas instancias que tienen esta atribución como ya se estudió son la cámara de diputados y la asamblea legislativa, por lo tanto, *el Bando Número Dos* nació sin haber formado parte de ningún programa de Desarrollo Urbano de los años 2000, 2001,2002, pues es hasta diciembre de 2003 que se aprueba el nuevo Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en el que se inserta el *Bando Número Dos* como estrategia del ordenamiento del territorio del Distrito Federal. Lo que a todas luces la emisión del *Bando Número Dos* del Jefe de Gobierno denota un autoritarismo e ignorancia del Derecho Constitucional.

### **C. Ley General de Asentamientos Humanos**

*Establece la congruencia de los tres órdenes de gobierno en materia de asentamientos humanos. De acuerdo con el artículo 8º, de la citada ley, corresponde a las entidades federativas, entre otras funciones, legislar en materia de ordenamiento del territorio de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población. En el artículo 27 de la misma ley, dispone que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o de cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, usos, reservas y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.*

#### **D. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

*El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es el instrumento aprobado por la legislatura local que precisa los objetivos, estrategias y prioridades del desarrollo urbano que contiene los montos de los recursos que serán asignados a tales fines y establece las unidades administrativas y los responsables de su ejecución, este plan debe guardar congruencia con el **Plan Nacional de Desarrollo**.*

El **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano** debe considerar con criterio de unidad de interrelación de los centros de población existentes dentro del territorio delegacional, así como los lineamientos generales del ordenamiento del territorio. Su vigencia es de siete años en el Distrito Federal, periodo en el que se hace una revisión de los mismos. Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de acuerdo con la **Ley de Asentamientos Humanos** contendrán al menos: la descripción y análisis de la situación y tendencias de: el medio físico, recursos naturales y usos de suelo del territorio y las características de la población y su distribución territorial. La ubicación de los centros de población urbanos y rurales así como la infraestructura, vialidad, equipamiento, servicios y viviendas existentes y necesidades; también la localización, características y estado de conservación y deterioro de las áreas naturales en general; de igual manera, la identificación de los principales problemas de desarrollo urbano, relacionados con la contaminación ambiental. Las bases fijadas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para la planeación de las correspondientes delegaciones. El señalamiento de los objetivos, estrategias y políticas *del plan para: Conformar el sistema delegacional de centros de población, de acuerdo con el crecimiento demográfico esperado, determinándole los niveles de servicio correspondientes. Ampliar y mejorar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de cobertura delegacional y las vías de comunicación de enlace interurbano. Consolidar y concentrar los centros de población rurales e impulsar, consolidar o controlar el crecimiento de los centros*

*de población urbanas. Aprovechar, conservar, proteger y restaurar las áreas y recursos naturales, así como preservar la calidad del ambiente. La zonificación general del territorio de las respectivas delegaciones para su ordenamiento urbano y ecológico. La programación de acciones, obras y servicios. La indicación de elementos de congruencia entre el **Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** y el correspondiente a los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano**.*

En el desarrollo urbano se han supuesto cuatro premisas a saber:

- 1) *El estricto apego **al reconocimiento del derecho de propiedad privada subordinada a las modalidades que en su caso dicte el interés público**, siendo competencia de los órdenes la regulación básica de este derecho en todo el territorio nacional.*
  
- 2) *La exigencia para **que sea la administración pública la que vele por la utilización racional de los predios**, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.*
  
- 3) *El reconocimiento del derecho de todos los mexicanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, por lo que los órdenes de gobierno en sus tres instancias deben promover las condiciones necesarias y **establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación** por plusvalías que se generen por la acción de los entes públicos.*

- 4) *La posibilidad de que las entidades federativas y principalmente las delegaciones asuman el papel protagónico que les corresponde para la adecuada ordenación del territorio, al efectivo desarrollo urbano y la dotación de vivienda digna.*

Asimismo, en estos instrumentos de desarrollo urbano se determina que la regulación en detalle de los usos del suelo se realizará mediante la **Zonificación Secundaria**, por consignar en los **Programas de Desarrollo Urbano** de los usos permitidos, condicionados o prohibidos las densidades y las alturas máximas de edificación, así como diversas normas técnicas complementarias, materia que es regulada por el **Reglamento de Construcción**.

#### **E. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal<sup>12</sup>**

Fija las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbanos del Distrito Federal. Determina los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; y establece las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano y el ejercicio de las atribuciones de la Administración Pública del Distrito Federal. De igual modo rige la participación democrática de los diversos grupos sociales a través de sus organizaciones representativas; y las acciones de los particulares para que contribuyan al alcance de los objetivos y prioridades del desarrollo urbano y de los programas que se formulen para su ejecución. También hace mención de la importancia de propiciar

---

<sup>12</sup> *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.- Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1996.*

el arraigo de la población y redensificar las delegaciones centrales Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez; asimismo reducir del proceso de migración hacia los municipios metropolitanos de las entidades federativas vecinas.

**F. Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal<sup>13</sup>.**

**Artículo 1.** La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto transparentar el ejercicio de la función pública y garantizar el efectivo acceso de toda persona a la información pública en posesión de los órganos locales: Ejecutivo, Legislativo, Judicial y Autónomos por ley, así como de todo Ente Público del Distrito Federal que ejerza gasto público. El ejercicio del derecho a la información comprende difundir, investigar y recabar información pública.

**De la interpretación a este artículo se desprende que el Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal tiene la facultad de hacer valer los derechos sobre la transparencia del ejercicio de los funcionarios de la Administración Pública así como hacer un uso puntual de este derecho que establece la ley a la información que requiera cualquier ciudadano o ente público que lo solicite.**

---

<sup>13</sup> *Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo de 2008 (Última Reforma GODF.- 13 de abril de 2009).*

### **III. ZONA DE ESTUDIO: COLONIA ALCANTARILLA, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN**

Para dilucidar los efectos de la aplicación del *Bando Dos*, sobre el derecho de los particulares a desarrollar terrenos de su propiedad, analizo más adelante dos casos de estudio de dos predios ubicados en la calle cerrada de Tlahuicole 22 y cerrada de Tlahuicole 24, colonia Alcantarilla, Delegación Álvaro Obregón. Antes incluyo una breve reseña histórica de la delegación.

La estructura de gobierno de Álvaro Obregón está estrechamente vinculada con la serie de cambios que se han dado en la historia de nuestro país y en las distintas formas de gobierno, divisiones políticas y organización que ha tenido a lo largo de los años, la Ciudad de México.

En 1932 la delegación San Ángel cambió de nombre para honrar al general Álvaro Obregón asesinado en La Bombilla en 1928, lugar donde actualmente se encuentra el Monumento al caudillo. El decreto decía, a la letra: " Se cambia a la delegación San Ángel el nombre que actualmente tiene, por el de Villa o Ciudad (según sea el caso) Obregón, para honrar la memoria del que fuera caudillo revolucionario, General Álvaro Obregón, Jefe Máximo de la Revolución."La Delegación Álvaro Obregón, anteriormente llamada Delegación San Ángel, tomó su nombre actual el 9 de enero de 1932,

En la cuarta década de este siglo, la apertura de la avenida de los Insurgentes propició el fraccionamiento de terrenos y la construcción de residencias tales como Guadalupe Inn, Florida, Hacienda Chimalistac e incluso el Pedregal de San Ángel. De 1950 a 1960, y debido a la saturación de las zonas centrales de la ciudad, se edificaron viviendas en lomeríos; estos fenómenos ensancharon las vías de

comunicación de San Ángel y de varios poblados rurales, entre ellos San Bartolo Ameyalco y Santa Rosa Xochiac.

En 1970 se promulgó la Ley Orgánica del Distrito Federal, dividiendo el territorio del Distrito Federal en 16 delegaciones políticas; la delegación Villa Álvaro Obregón quedó con este nombre y se cambió nuevamente la delimitación de su territorio, quedando conformada como se conoce actualmente.

En la zona suroeste de la delegación surgieron nuevos fraccionamientos para familias con ingresos medios y altos, lo cual encareció el precio del suelo y provocó la mudanza de la población de escasos recursos. Destacan las casas unifamiliares en fraccionamientos, lotes aislados y condominios de nueva creación, en Villa Verdún o Colinas del Sur.

En la zona noroeste se ubicó la gente de menores ingresos, sobre áreas minadas, o con pendientes acentuadas. En su gran mayoría fueron asentamientos irregulares provocados por la actividad económica de la explotación minera, actualmente en esta zona se combinan los usos habitacionales e industriales y se han integrado a la traza urbana de los antiguos poblados de Santa Lucía y Santa Fe.

En la zona sureste predomina el uso residencial, como son las colonias Guadalupe Inn, San José Insurgentes, San Ángel Inn, La Florida, Chimalistac y Pedregal de San Ángel, donde se localizan las principales vialidades y los centros comerciales. Entre las principales vías de comunicación figuran el Anillo Periférico, las avenidas Insurgentes y Revolución, la Calzada de las Águilas y las calles que conducen a Coyoacán, San Jerónimo, Magdalena Contreras y el Desierto de los Leones.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Internet Página Delegación Álvaro Obregón

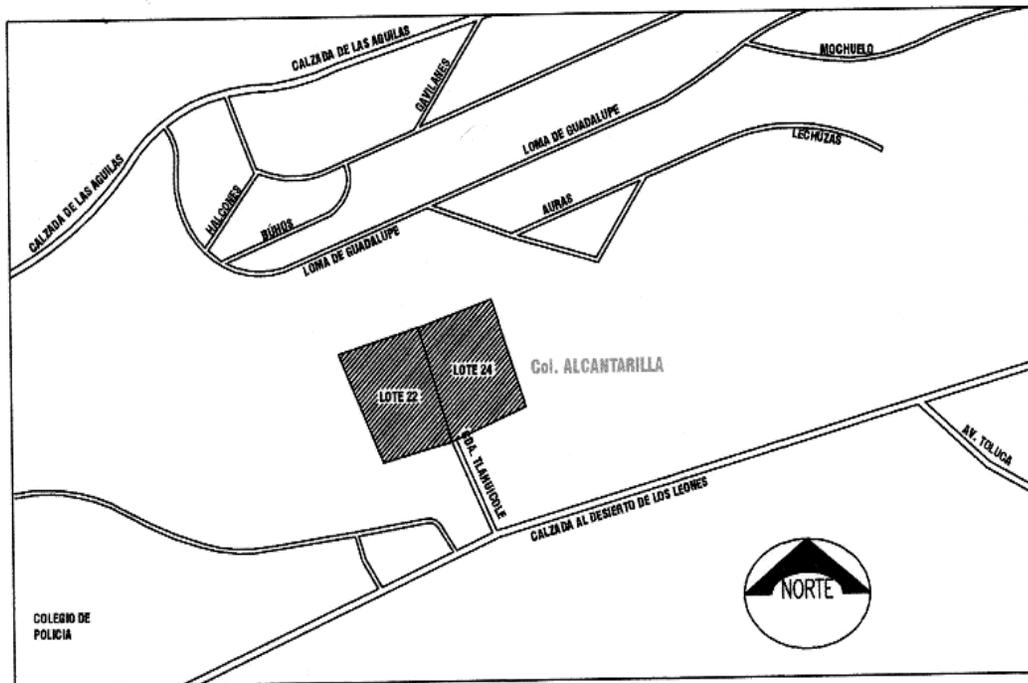
Vista Aérea de la Zona<sup>15</sup>



<sup>15</sup> Foto Aérea. Google Internet

#### IV. PRESENTACIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO:

Los casos de estudio son dos proyectos contiguos propuestos para desarrollar vivienda de interés medio residencial. Ambos proyectos se localizan en la Cerrada de Tlahuicole No. 22 y No. 24, en la colonia Alcantarilla, delegación Álvaro Obregón.



**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**

**A. El Proceso de las Gestiones**

El día 19 de marzo de 2004 los particulares tramitaron dos solicitudes de *Certificados Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades*, para los predios ubicados en la calle de Tlahuicole 22 y 24. De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de la delegación Álvaro Obregón se señala que para el predio de Tlahuicole 22 determinan que el inmueble de referencia se localiza en zonificación: “Por Delimitación de Zonas, Inscrita en el Registro de los Planes y Programas con fecha 26 de septiembre de 2003, mediante Acta No. 109, Libro II/2003 Delimitación de Zonas, Vol.Uno, en la cual se determina el límite de zonas para el predio ubicado en Cda. De Tlahuicole, No. 22, Colonia Alcantarilla, Delegación Álvaro Obregón. En donde la superficie total del predio es 17,298.05m<sup>2</sup>, le corresponden 7,948.45m<sup>2</sup> con zonificación H3/50 (Habitacional, 3 niveles Máximo de Construcción, 50% de área libre) y 9,349.60m<sup>2</sup> con zonificación AV (Área Verde de valor ambiental públicas y privadas).”

Para el predio de Tlahuicole 24 se “determina que para el inmueble en referencia se localiza en zonificación: H3/50 (Habitacional, 3 niveles Máximo de Construcción 50% de Área Libre)”.



**B. Caso Uno, Cerrada de Tlahuicole 22**

Se precisa a continuación los datos del proyecto arquitectónico propuesto y el análisis del potencial de uso del suelo calculado conforme a la norma vigente en la delegación Álvaro Obregón.

El proyecto arquitectónico presentado a aprobación en este caso, ocupa el 57% de la superficie máxima permitida de construcción y casi la mitad, el 49%, del número de viviendas de 150 metros cuadrados potencialmente permitidas.

**Norma Aplicable Tlahuicole 22**

- H3/50 Uso de Suelo Permitido
- 17,298.05 m2 Superficie Total del terreno
- 7,948.45 m2 Área Utilizable
- 9,349.60 m2 Áreas Verdes
- 3,974.22 m2 de Construcción Permitida en P.B (50%)
- 11,922.67 m2 Total permitida de Construcción en 3 Niveles

***Número Potencial de Viviendas de 150 m2 cada uno, setenta y nueve (79).***

**C. Caso Dos, Cerrada de Tlahuicole No. 24**

Se precisa a continuación los datos del proyecto arquitectónico propuesto y el análisis del potencial de uso del suelo calculado conforme a la norma vigente en la delegación Álvaro Obregón.

El proyecto arquitectónico presentado a aprobación en este caso, ocupa el 57% de la superficie máxima permitida de construcción y casi la mitad, el 40%, del número de viviendas de 150 metros cuadrados potencialmente permitidas.

**Norma Aplicable Tlahuicole No. 24**

- H3/50 Uso de Suelo Permitido
- 2,010 m2 Superficie Total del terreno
- 1,005 m2 de construcción Permitida en P.B. (50%)
- 3,015 m2 Total Permitida de Construcción en 3 Niveles

**Número Potencial de viviendas de 150 m2 cada uno, veinte (20).**

A pesar de haber solicitado en esta primera solicitud de uso de suelo menos vivienda de la que por derecho correspondía, los funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) autorizaron la construcción de (17) viviendas para el primer proyecto y en para el segundo proyecto cuatro (4) viviendas. Cabe mencionar que en este primer trámite la SEDUVI tardo 5 meses en dar respuesta a dicha petición, cuando el término para entrega de respuesta es de 30 días hábiles. Tal situación desmotivó a los particulares y tomaron la decisión de esperar un tiempo antes de ingresar nuevamente las solicitudes de *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades* para ver si cambiaba el panorama con respecto al otorgamiento de dichos certificado<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Ver certificados en el apartado de anexos

A finales del año 2004, los particulares intentaron tener una reunión con el Director General de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, pero todos los intentos que hicieron para obtener una audiencia fueron negadas. Lo que motivó a los ciudadanos promotores a solicitar una audiencia de ley con la Arq. Laura Itzel Castillo Juárez, titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (2000 – 2006), ya que no encontraron respuesta de parte del Director General de Desarrollo Urbano. La audiencia con la Secretaria la solicitaron mediante un escrito de fecha 18 de febrero de 2005 (ver carta en anexos). El particular de la Secretaria les dijo a los interesados que ella no podía atenderlos, que acudieran nuevamente con el Director General que ya habían hablado con él, y éste resolvería el asunto.

Acudieron los representantes de la empresa nuevamente con el Director General de Desarrollo Urbano y sostuvieron una reunión donde el director acordó que les autorizaría un número mayor de viviendas para construir en los predios mencionados sin rebasar lo previsto en la norma del uso de suelo. Así que autorizó de palabra para el inmueble de Tlahuicole No. 22, treinta y dos (32) viviendas y en para el predio de Tlahuicole No. 24 ocho (8) viviendas. Cabe señalar que éste era el número de viviendas solicitadas por los particulares desde el primer trámite de ingreso y que evidentemente era un número inferior al que potencialmente podían haber solicitado.

El funcionario pidió a los particulares ingresar nuevamente las solicitudes de *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades*, y que éstos saldrían con el número de viviendas autorizadas por él.

Los representantes de la empresa al término de 3 meses acudieron a recoger los certificados, y al revisar los documentos se dieron cuenta que no había cumplido

con lo acordado en la reunión, ya que en esta ocasión los certificados salieron con ninguna vivienda autorizada es decir “**PROHIBIDO**”.

Evidentemente fue acto autoritario y visceral, un castigo, de parte del Director de Desarrollo Urbano, ya que el hecho de haber intentado hablar con la Secretaria del Sector – su jefa - para exponerle los argumentos que manejaba el funcionario relativo al Bando Dos (escasez de agua e infraestructura en la ciudad), para no otorgar el número de viviendas solicitadas por los promotores ciudadanos en la solicitud del *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades*; le causó enojo, y decidió “ **PROHIBIR**” la construcción de vivienda en los predios antes mencionados. Esto demuestra el abuso de poder que puede ejercer un funcionario en contra de la gente, lesionando gravemente el interés de las personas públicas o privadas al no otorgar los derechos del uso de suelo consignados en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. El funcionario utilizaba como argumento el documento del Bando Dos para justificar su atropello en contra de los ciudadanos.

Los particulares cansados y molestos por la actitud autoritaria del Director General de Desarrollo Urbano, decidieron esperar a que cambiara la Administración en la ciudad de México ya que estaban próximas las siguientes elecciones del 2006.

La elección del 2006, para Jefe de Gobierno del Distrito Federal fue ganada por el Lic. Marcelo Ebrard Casaubón, del Partido de la Revolución Democrática. Al llegar a la Jefatura de Gobierno Marcelo Ebrard hace cambios a la Administración de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y es hasta entonces, con la nueva administración de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), que se resuelve de manera transparente dichas solicitudes de uso de suelo.

Se ingresó nuevamente la solicitud el *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades* pero esta ocasión únicamente para el predio de cerrada de Tlahuicole No. 22; en la que se solicita un número de ochenta y cinco viviendas. En esta ocasión se modificó el proyecto ya que ahora se pretendía hacer departamentos más pequeños, por lo tanto se redujo los metros cuadrados de construcción para solicitar un número mayor de vivienda, lo que seguía siendo permitido por la norma.

Los nuevos funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda expedieron el *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades* con fecha 26 de agosto de 2008, autorizando conforme a lo que está consignado en el plano de uso de suelo vigente en la delegación Álvaro Obregón el número de viviendas solicitadas por los particulares de ochenta y cinco (85).

En los casos descritos observamos que la gravedad del asunto estriba en el abuso de poder que puede ejercer un funcionario ante la ciudadanía al no otorgar -por consigna o por enojo- el uso de suelo establecido en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Se puede observar a todas luces la contradicción que existió en las emisiones de los *Certificados Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades* para los predios en cuestión, de parte de los funcionarios encargados de la administración del uso del suelo durante ese periodo administrativo en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

## **V. CONCLUSIONES**

Del análisis de la emisión del Bando Dos, se advierte que no tenía fundamento jurídico en que sustentarse. Es decir, no menciona los artículos constitucionales o del estatuto de gobierno que lo facultan para emitir el Bando Dos. Dado que el Bando Dos nació sin haber formado parte de ningún Programa de Desarrollo Urbano de los años 2000, 2001, 2002, pues es hasta diciembre de 2003 que se aprueba el nuevo Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en el que se inserta el Bando Dos como estrategia del ordenamiento del territorio del Distrito Federal; entonces si los programas delegacionales referidos son de orden público e interés social, las autoridades administrativas del Distrito Federal en materia de Desarrollo Urbano debieron otorgar a las personas públicas o privadas los derechos de uso del suelo aprobados en dichos programas, lo que en los casos concretos analizados en esta tesina no aconteció, debido a que las autoridades administrativas negaban los usos del suelo con base en el documento oficial del Bando Dos. Asimismo, es de suma importancia incorporar las políticas y lineamientos del Bando Dos a todos los Programas delegacionales de Desarrollo Urbano así como a los Programas Parciales, con el objeto de no quebrantar el estado de derecho por la violación de los contenidos en dichos Programas de Desarrollo Urbano.

Lo que constata la autora en los casos de estudio presentados en este trabajo, es que se cumplen las observaciones presentadas al inicio de esta tesina, con respecto al Bando Dos que carecía de base legal en el momento de su expedición; provocando que los *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades* se resolvieran con facultades de hecho, en forma de decisiones discrecionales - caso por caso y sin reglas

claras- afectando a los particulares que contaban con bienes inmuebles para desarrollarlos y no pudieron concretarlos dentro de un marco legal transparente.

Se comprueba la hipótesis en los dos casos de estudio ya que se contó con los documentos oficiales para demostrarlo como es el *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades*. Como se puede apreciar en la primera emisión los funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autorizaron un número menor de viviendas a la solicitada por los particulares y en la siguiente emisión **“prohíben el uso de suelo”** en los predios mencionados. Tienen que pasar cuatro años, hasta que llega la nueva administración de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y los nuevos funcionarios emiten el *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades* con el número de viviendas solicitadas por los particulares y señalado en la normatividad vigente del Programa de Desarrollo Urbano de la delegación Álvaro Obregón.

Al llegar el licenciado Marcelo Ebrard Casaubón a la Jefatura de Gobierno del Distrito Federal en el año 2006, hace cambios a la Administración de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Los nuevos funcionarios encargados de las autorizaciones del uso de suelo, expiden el *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades* apegados a la normatividad que se consigna en los programas delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Por otra parte la subutilización del suelo urbano que existe hoy en la mayoría de las colonias es un argumento suficiente para que la ciudad no siga creciendo en la periferia y no se expanda. Mejor será intensificar el uso del suelo en las delegaciones donde hay un despoblamiento importante, entre ellas el centro y las zonas intermedias en proceso de consolidación, para que de esta forma se permita producir más vivienda económica y de calidad en beneficio de los habitantes de la Ciudad de México.

Para terminar quiero decir que este trabajo académico es un esfuerzo por mostrar que en la cotidianidad las personas que trabajan en las instituciones actúan **en algunos casos de manera contraria a las normas que rigen a la ciudad**. Sería bueno contar con una Procuraduría independiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que haga valer los derechos de los particulares, cuando estos derechos sean quebrantados por los funcionarios, al no otorgar del uso de suelo que se consigna en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Considero que está en manos de las generaciones salientes que cambien las condiciones ya descritas y que a su vez generen cambios en las instituciones para beneficio de la ciudad y de los ciudadanos

VI. ANEXOS

		<b>GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL</b> <b>Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda</b> <b>Dirección General de Desarrollo Urbano</b> <b>Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades</b>	
<b>CERTIFICADO DE ZONIFICACION PARA USO ESPECIFICO DE VIVIENDA</b> <b>FECHA DE EXPEDICION: 9 DE AGOSTO DE 2004</b>		<b>FOLIO No.</b> <b>15254</b>	
<b>UBICACION DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal).</b>			
CERRADA TLAHUICOLE	22	Manzana	Lote
Calle	No. Of.		
ALCANTARILLA		01729	
Colonia	Poblado	Código Postal	
ALVARO OBREGON		054-865-64-000-4	
Delegación		Cuenta Predial	
<b>USO DEL SUELO CLASIFICADO: VIVIENDA</b>			
<p>El suscrito Director General de Desarrollo Urbano, con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 49, Fracciones. XXV, XXVI y XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, punto tercero y quinto, del acuerdo por el cual se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Publicado el 28 de Diciembre del año 2000, en la Gaceta Oficial Del Distrito Federal, Certifica:</p> <p>Que el programa Delegacional vigente para la jurisdicción de la Delegación ALVARO OBREGON del Distrito Federal, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en fecha 10 de abril de 1997, determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación: POR DELIMITACION DE ZONAS INSCRITA EN EL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS CON FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2003, MEDIANTE ACTA No. 109, LIBRO II/2003 DELIMITACION DE ZONAS, VOL. UNO, EN LA CUAL SE DETERMINA EL LIMITE DE ZONAS PARA EL PREDIO UBICADO EN COA. DE TLAHUICOLE, No. 22, COLONIA ALCANTARILLA, DELEGACION ALVARO OBREGON. SE DETERMINA QUE DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DE 17,298.05 m<sup>2</sup>, LE CORRESPONDEN 7,948.45 m<sup>2</sup> CON ZONIFICACION-H3/50 (Habitacional, 3 Niveles Máximos de Construcción, 50% Mínimo de Área Libre) y 9,349.60 m<sup>2</sup> CON ZONIFICACION AV (Área Verde de valor ambiental públicas y privadas), en donde el uso de suelo para 39 (TREINTA Y NUEVE) Viviendas en una superficie total de construcción de 11922.67 m<sup>2</sup>, aparece como PERMITIDO únicamente en la zonificación H3/50, y que de acuerdo a las opiniones y/o dictámenes emitidas por las dependencias del Gobierno del Distrito Federal de conformidad con lo dispuesto en el apartado de considerandos del acuerdo invocado, que a continuación se describen:</p> <p><b>DOTACION DE AGUA POTABLE Y DRENAJE:</b> LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE, A TRAVES DE LA DIRECCION GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MEXICO, MEDIANTE OFICIO No. SACM04 F-079533950 DE FECHA 15 DE JUNIO DE 2004, SEÑALA QUE CONSIDERANDO LA DISPONIBILIDAD DEL AGUA Y LA INFRAESTRUCTURA PARA SU SUMINISTRO, ES FACTIBLE OTORGAR EL SERVICIO DE AGUA POTABLE. SIN EMBARGO DEBERA REALIZARSE LAS PREPARACIONES NECESARIAS PARA LA INSTALACION DE MEDIDORES INDIVIDUALES. ASIMISMO LA TOMA NO EXCEDERA LOS 19 mm DE DIAMETRO, ES NECESARIO QUE CONTRIBUYA CON LA PARTE PROPORCIONAL DE ACUERDO AL NUMERO DE VIVIENDAS EN CONSTRUCCION PARA LA INTRODUCCION DE LA LINEA DE CONDUCCION DE 305 mm. (12") DE DIAMETRO DE LA PLANTA DE BOMBEO MIMOSA AL TANQUE ALCANTARILLA Y DADO QUE NO EXISTE PRESION PARA MAS NIVELES, DEBERA INSTALAR SISTEMA DE BOMBEO INTERNO Y SE DEBERA CONSTRUIR UNA CISTERNA DE ALMACENAMIENTO CON CAPACIDAD DE 20.4 m<sup>3</sup>. EL USUARIO TENDRA QUE OBSERVAR LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 35 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY DE AGUAS DEL DISTRITO FEDERAL, ASI COMO LO DISPUESTO EN EL CAPITULO VI, SECCION PRIMERA, RELATIVA A "LAS INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS"; DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LAS DISPOSICIONES JURIDICAS EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO Y AMBIENTAL EN LO APLICABLE, CON EL FIN DE EVITAR EL DESPERDICIO DE ESTE VITAL LIQUIDO, PROCURAR EL USO EFICIENTE DEL MISMO Y NO PROPIAR BAÑOS A LA INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA.</p> <p><b>EL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MEXICO:</b> VIGILARA EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL USUARIO REFERENTE A LAS DISPOSICIONES JURIDICAS APLICABLES EN TERMINOS DE LA LEY DE AGUAS DEL DISTRITO FEDERAL Y DEMAS ORDENAMIENTOS EN LA MATERIA Y SANCIONARA SU INCUMPLIMIENTO.</p> <p><b>EN CUANTO AL SERVICIO DE ALCANTARILLADO, CONSIDERANDO LA RED DISPONIBLE Y EL CALCULO HIDRAULICO, ES FACTIBLE OTORGAR EL SERVICIO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 26 Y 71 DE LA LEY DE AGUAS DEL DISTRITO FEDERAL, LAS DESCARGAS DE AGUA RESIDUAL Y PLUVIAL DEBERAN SER SEPARADAS, ADEMAS SE TENDRA QUE CONSTRUIR UNA CISTERNA PARA CAPTAR REGULAR Y ALMACENAR EL AGUA PLUVIAL CON CAPACIDAD DE 100 LITROS POR VIVIENDA, PARA ALIMENTAR LOS WC, PARA LIMPIEZA DEL INMUEBLE Y RIEGO DE AREAS VERDES, ASI COMO EN EL LAVADO DE VEHICULOS; LOS EXCEDENTES SE DEBERAN DE INFILTRAR A TRAVES DE UN POZO DE ABSORCION O EN CASO CONTRARIO PRESENTAR Y EJECUTAR UN SISTEMA ALTERNATIVO; SE DEBERA CONSTRUIR UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES TIPO PACUETE O TIPO ENZIMATICO Y DE SER NECESARIO EFECTUAR OBRAS COMPLEMENTARIAS, COMO SON MADRIAS O COLECTORES, CARCAMO DE BOMBEO, ROSA SEPTICA, PLANTA DE TRATAMIENTO, VALVULA DE RETENCION, TRAMPAS DE GRASA Y COMBUSTIBLES, ASI COMO DESECHOS INDUSTRIALES).</b></p> <p><b>DEBERA DE CUMPLIR CON EL AREA LIBRE DE CONSTRUCCION QUE ESTABLECE LA ZONIFICACION DE LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES Y CON LAS AREAS PERMEABLES QUE ESTABLECE LA NORMA 4, PARA EL CASO EN QUE EL PREDIO SE LOCALICE EN SUELO TIPO I Y II QUE SEÑALA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PARA EL DISTRITO FEDERAL, SE DEBERA CUMPLIR CON LO QUE ESTABLECE LA NORMA 27 DE LAS NORMAS DE ORDENACION DE LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO, CUYOS PROYECTOS HAN SIDO SANCIONADOS PREVIAMENTE POR LA SEDUVI Y POR ESTA ENTIDAD, RESERVANDONOS EL DERECHO DE VERIFICAR EL ESTADO QUE OBSERVEN ESTAS INSTALACIONES A CORTO O MEDIANO PLAZOS, ASI COMO LA CALIDAD DEL AGUA QUE SE INFILTRA DEL EFLUENTE DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO, EN SU CASO.</b></p> <p style="text-align: right;">CONTINUA AL REVERSO.....</p>			
<p>Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 fracción XVIII; 22 fracción I, 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 8°, 10 fracción III, 33, 34, y 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículo 1, 7 fracción II, 49 fracciones XXVI y XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública, artículo 1, 15 fracción II, 29 fracción X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades.</p> <p>Con fundamento en lo dispuesto en los puntos 1°, 3°, 5°, 7° y 8° del Acuerdo por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda publicado en la Gaceta Oficial No. 223 de fecha 28 de Diciembre de 2000.</p> <p>Este documento no constituye autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento del uso del suelo, sin perjuicio de cualquier otros requisitos que señalen otras disposiciones de la materia.</p> <p>La vigencia del presente certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición en términos del punto 8 del Acuerdo antes citado.</p> <p>Pago de derechos recibidos No. 5489141 <span style="float: right;">Importe \$ 599.00</span></p>			
<p>ARQ. SANTIAGO GARCIA TAGLE DIRECTOR DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS</p> <p>LIC. MARTHA PORCAYO SANTOS SUBDIRECTORA DE ACREDITACION Y CERTIFICACION</p> <p>C. MIGUEL ANGEL GUERRERO AMARO CERTIFICADOR</p>		<p style="text-align: center;">DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO</p> <p style="text-align: center;">ARQ. GUILLERMO YSUSI FARFAN</p>	
			

**Bando Dos / R. E. QUIROZ**

SOLICITAMOS A LA DELEGACION INCORPORA EN EL TEXTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION CADA UNO DE LOS CONDICIONAMIENTOS SEÑALADOS EN LA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS Y NO OTORGAR LA AUTORIZACION DE OCUPACION HASTA QUE SE HAYA CUMPLIDO CON ELLOS.

LA COORDINACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LOS PROYECTOS HIDRAULICOS Y SANITARIOS, ES COMPETENCIA Y RESPONSABILIDAD ÚNICAMENTE DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA (DRO) Y CORRESPONSABLE EN SU CASO, SU REVISIÓN, ESTUDIO Y SUPERVISIÓN ESTARÁ A CARGO DE LA DELEGACIÓN CORRESPONDIENTE BASÁNDOSE PARA ELLO EN EL MANUAL DE LINEAMIENTOS Y RECOMENDACIONES PARA LA REVISIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRA DE PROYECTOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y DRENAJE EN EDIFICACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, ESTE ORGANISMO PÚBLICO PODRÁ SUPERVISAR LAS OBRAS AQUE SE CONDICIONA ESTA FACTIBILIDAD Y REVISAR LOS PUNTOS DE CONEXIÓN DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN Y COORDINACIÓN DELEGACIONAL, POSTERIOR AL CUMPLIMIENTO DE ESTA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS.

ESTA FACTIBILIDAD TÉCNICA DE SERVICIOS SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS EN LOS ARTICULOS 4, FRACCIÓN IX DEL DECRETO POR EL QUE SE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MEXICO; ARTICULO 16, FRACCIONES XXII Y XXVIII, 26, 35, 62, 71, 72, 77, 79, 80, 85, 106 Y 113 DE LA LEY DE AGUAS DEL DISTRITO FEDERAL, Y TIENE UNA VIGENCIA DE 365 DIAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN, EN EL ENTENDIDO, DE QUE SI DURANTE LA VIGENCIA SEÑALADA NO SE HACE USO DE LA PRESENTE FACTIBILIDAD, Y RESULTARA QUE HAN VARIADO LAS CONDICIONES DEL SISTEMA HIDRAULICO, ESTA ENTIDAD NO ESTARA OBLIGADA A OTORGAR UNA NUEVA FACTIBILIDAD EN SENTIDO POSITIVO.

ASIMISMO ES DE SEÑALARSE, QUE ESTE DOCUMENTO NO IMPLICA COMPROMISO ALGUNO DE ESTA ENTIDAD, RESPECTO DE LOS PERMISOS Y LICENCIAS QUE DEBERAN OBTENERSE ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, Y LA DELEGACION RESPECTIVA, A QUIENES CORRESPONDE OTORGAR LOS PERMISOS NECESARIOS Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCION, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNICAMENTE 17 (DIECISIETE) VIVIENDAS.

VIALIDAD: LA SECRETARIA DE TRANSPORTE Y VIALIDAD A TRAVES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y VIALIDAD, MEDIANTE OFICIO REF. DGPV-794-DV-SE-708/04 DE FECHA 23 DE JUNIO DEL 2004, EMITE OPINIÓN FAVORABLE CONDICIONADA (A PRESENTAR UN ESTUDIO DE VIALIDAD, CONFORME A LOS REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS PARA EL CASO 3) PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNICAMENTE 17 (DIECISIETE) VIVIENDAS.

EL PROYECTO DE ESTACIONAMIENTO SE DEBERA APEGAR A LO INDICADO EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL, AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y A LAS NORMAS PARA PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS EN VIGOR.

AMBIENTAL: LA SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE A TRAVES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGULACIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL DE AGUA SUELO Y RESIDUOS, MEDIANTE OFICIO No. SMA/DGRGAASR/DIR/5950/2004 DE FECHA 19 DE MAYO DE 2004, COMUNICA QUE, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 46 FRACCIÓN IV INCISO a) DE LA LEY AMBIENTAL DEL DISTRITO FEDERAL Y 6º APARTADO D) FRACCIÓN I DEL REGLAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO, QUE A LA LETRA DICE: "OBRAS O ACTIVIDADES DENTRO DE SUELO URBANO EN LOS SIGUIENTES CASOS: I.- LAS QUE COLINDEN CON AREAS NATURALES PROTEGIDAS, SUELOS DE CONSERVACION Y CON VEGETACION DE GALERIA". POR LO ANTERIOR, EL PROYECTO EN CUESTION SE SUJETARA A LA EVALUACION EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, MEDIANTE LA PRESENTACION UNA MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL EN MODALIDAD ESPECIFICA, ELABORADA DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 40, 41, 44 Y 45 EDL REGLAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIEEGO.

-----PERMITIDO-----

ARQ. SANTIAGO GARCIA TAGLE  
DIRECTOR DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

LIC. MARTHA PORCAYO SANTOS  
SUBDIRECTORA DE ACREDITACION Y CERTIFICACION

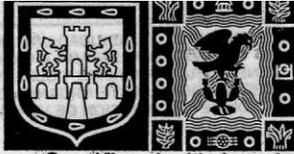
C. MIGUEL ANGEL GUERRERO AMARO  
CERTIFICADOR

DIRECTOR GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO

ARQ. GUILLERMO YSUSI FARFAN



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 ARTICULO 243 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.



**GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**  
**Dirección General de Desarrollo Urbano** 2004  
**Certificado Unico de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades**

**CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USO ESPECÍFICO DE VIVIENDA**  
**FECHA DE EXPEDICIÓN: 9 DE AGOSTO DE 2004**

**FOLIO No.**  
**15266**

**UBICACIÓN DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal).**

<b>CERRADA TLAHUICOLE</b>	<b>24</b>	-----	-----
Calle	No. Of.	Manzana	Lote
<b>ALCANTARILLA</b>			<b>01729</b>
Colonia	Poblado		Código Postal
<b>ALVARO OBREGON</b>			<b>254-657-18-000-9</b>
Delegación			Cuenta Predial

**USO DEL SUELO CLASIFICADO: VIVIENDA**

El suscrito Director General de Desarrollo Urbano, con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 49, Fracciones. XXV, XXVI y XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; punto tercero y quinto, del acuerdo por el cual se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Publicado el 28 de Diciembre del año 2000, en la Gaceta Oficial Del Distrito Federal, Certifica:

Que el programa Delegacional vigente para la jurisdicción de la Delegación ALVARO OBREGON del Distrito Federal, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en fecha 10 de abril de 1997, determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación: H3/50 (Habitacional, 3 Niveles Máximos de Construcción, 50% Mínimo de Área Libre), en donde el uso de suelo para 12 (DOCE) Viviendas en una superficie total de construcción de 3015.00 m<sup>2</sup>, aparece como PERMITIDO, y que de acuerdo a las opiniones y/o dictámenes emitidas por las dependencias del Gobierno del Distrito Federal de conformidad con lo dispuesto en el apartado de considerandos del acuerdo invocado, que a continuación se describen:

**DOTACIÓN DE AGUA POTABLE Y DRENAJE:** LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE, A TRAVES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MEXICO, MEDIANTE OFICIO No. SACM/04 F-0794/33949 DE FECHA 15 DE JUNIO DE 2004. SEÑALA QUE CONSIDERANDO LA DISPONIBILIDAD DEL AGUA Y LA INFRAESTRUCTURA PARA SU SUMINISTRO, ES FACTIBLE OTORGAR EL SERVICIO DE AGUA POTABLE. SIN EMBARGO DEBERA REALIZARSE LAS PREPARACIONES NECESARIAS PARA LA INSTALACION DE MEDIDORES INDIVIDUALES. ASIMISMO LA TOMA NO EXCEDERA LOS 13 mm DE DIAMETRO. ES NECESARIO QUE CONTRIBUYA CON LA PARTE PROPORCIONAL DE ACUERDO AL NUMERO DE VIVIENDAS EN CONSTRUCCION PARA LA INTRODUCCION DE LA LINEA DE CONDUCCION DE 305 mm. (12") DE DIAMETRO DE LA PLANTA DE BOMBEO MIMOSA AL TANQUE ALCANTARILLA Y DADO QUE NO EXISTE PRESION PARA MAS NIVELES. DEBERA INSTALAR SISTEMA DE BOMBEO INTERNO Y SE DEBERA CONSTRUIR UNA CISTERNA DE ALMACENAMIENTO CON CAPACIDAD DE 4.3 m<sup>3</sup>. EL USUARIO TENDRA QUE OBSERVAR LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 35 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY DE AGUAS DEL DISTRITO FEDERAL. ASI COMO LO DISPUESTO EN EL CAPITULO VI, SECCION PRIMERA, RELATIVA A "LAS INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS"; DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LAS DISPOSICIONES JURIDICAS EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO Y AMBIENTAL EN LO APLICABLE, CON EL FIN DE EVITAR EL DESPERDICIO DE ESTE VITAL LIQUIDO, PROCURAR EL USO EFICIENTE DEL MISMO Y NO PROPICIAR DAÑOS A LA INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA.

EL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MEXICO, VIGILARA EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL USUARIO REFERENTE A LAS DISPOSICIONES JURIDICAS APLICABLES EN TERMINOS DE LA LEY DE AGUAS DEL DISTRITO FEDERAL Y DEMAS ORDENAMIENTOS EN LA MATERIA Y SANCIONARA SU INCUMPLIMIENTO.

EN CUANTO AL SERVICIO DE ALCANTARILLADO, CONSIDERANDO LA RED DISPONIBLE Y EL CALCULO HIDRAULICO, ES FACTIBLE OTORGAR EL SERVICIO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 26 Y 71 DE LA LEY DE AGUAS DEL DISTRITO FEDERAL, LAS DESCARGAS DE AGUA RESIDUAL Y PLUVIAL DEBERAN SER SEPARADAS, ADEMAS SE TENDRA QUE CONSTRUIR UNA CISTERNA PARA CAPTAR REGULAR Y ALMACENAR EL AGUA PLUVIAL CON CAPACIDAD DE 400 LITROS POR VIVIENDA, PARA ALIMENTAR LOS WC, PARA LIMPIEZA DEL INMUEBLE Y RIEGO DE AREAS VERDES, ASI COMO EN EL LAVADO DE VEHICULOS; LOS EXCEDENTES SE DEBERAN DE INFILTRAR A TRAVES DE UN POZO DE ABSORCION O EN CASO CONTRARIO PRESENTAR Y EJECUTAR UN SISTEMA ALTERNATIVO, SE DEBERA CONSTRUIR UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES TIPO PAQUETE O TIPO-ENZIMATICO Y DE SER NECESARIO EFECTUAR OBRAS COMPLEMENTARIAS (COMO SON MADRINAS O COLECTORES, CARCAMO DE BOMBEO, FOSA SEPTICA, PLANTA DE TRATAMIENTO, VÁLVULA DE RETENCION, TRAMPAS DE GRASA Y COMBUSTIBLES, ASI COMO DESECHOS INDUSTRIALES).

DEBERA DE CUMPLIR CON EL AREA LIBRE DE CONSTRUCCION QUE ESTABLECE LA ZONIFICACION DE LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES Y CON LAS AREAS PERMEABLES QUE ESTABLECE LA NORMA 4 PARA EL CASO EN QUE EL PREDIO SE LOCALICE EN SUELO TIPO I Y II QUE SEÑALA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PARA EL DISTRITO FEDERAL, SE DEBERA CUMPLIR CON LO QUE ESTABLECE LA NORMA 27 DE LAS NORMAS DE ORDENACION DE LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO, CUYOS PROYECTOS HAN SIDO SANCIONADOS PREVIAMENTE POR LA SEDUVI Y POR ESTA ENTIDAD, RESERVANDONOS EL DERECHO DE VERIFICAR EL ESTADO QUE OBSERVEN ESTAS INSTALACIONES A CORTO O MEDIANO PLAZOS, ASI COMO LA CALIDAD DEL AGUA QUE SE INFILTRÉ DEL EFLUENTE DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO, EN SU CASO.

SOLICITAMOS A LA DELEGACION INCORPORE EN EL TEXTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION CADA UNO DE LOS CONDICIONAMIENTOS SEÑALADOS EN LA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS Y NO OTORGAR LA AUTORIZACION DE OCUPACION HASTA QUE SE HAYA CUMPLIDO CON ELLOS.

CONTINUA AL REVERSO-----

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 fracción XVIII; 22 fracción I, 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 8°, 10 fracción III, 33, 34, y 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; artículo 1, 7 fracción II, 49 fracciones XXVI y XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública; artículo 1, 15 fracción II, 29 fracción X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades.

Con fundamento en lo dispuesto en los puntos 1°, 3°, 5°, 7° y 8° del Acuerdo por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda publicado en la Gaceta Oficial No. 223 de fecha 28 de Diciembre de 2000.

Este documento no constituye autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento del uso del suelo, sin perjuicio de cualquier otros requisitos que señalen otras disposiciones de la materia.

La vigencia del presente certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición en términos del punto 8 del Acuerdo antes citado.

Pago de derechos registro No. 5489143

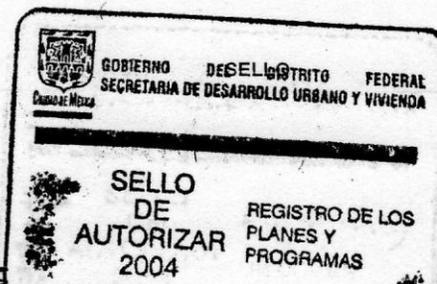
Importe \$ 599.00

ARQ. SANTIAGO GARCIA TAGLE  
 DIRECTOR DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

LIC. MARTHA PORCAYO SANTOS  
 SUBDIRECTORA DE ACREDITACION Y CERTIFICACION

DIRECTOR GENERAL DE  
 DESARROLLO URBANO

C. MIGUEL ANGEL GUERRERO AMARO



**Bando Dos / R. E. QUIROZ**

LA COORDINACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LOS PROYECTOS HIDRAULICOS Y SANITARIOS, ES COMPETENCIA Y RESPONSABILIDAD UNICAMENTE DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA (DRO) Y CORRESPONSABLE EN SU CASO, SU REVISIÓN, ESTUDIO Y SUPERVISIÓN ESTARÁ A CARGO DE LA DELEGACIÓN CORRESPONDIENTE BASÁNDOSE PARA ELLO EN EL MANUAL DE LINEAMIENTOS Y RECOMENDACIONES PARA LA REVISIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRA DE PROYECTOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y DRENAJE EN EDIFICACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, ESTE ORGANISMO PÚBLICO PODRÁ SUPERVISAR LAS OBRAS AQUE SE CONDICIONA ESTA FACTIBILIDAD Y REVISAR LOS PUNTOS DE CONEXIÓN DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN Y COORDINACIÓN DELEGACIONAL, POSTERIOR AL CUMPLIMIENTO DE ESTA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS.

ESTA FACTIBILIDAD TÉCNICA DE SERVICIOS SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS EN LOS ARTICULOS 4, FRACCIÓN IX DEL DECRETO POR EL QUE SE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MEXICO; ARTICULO 16, FRACCIONES XXII Y XXVIII, 26, 35, 62, 71, 72, 77, 79, 80, 85, 106 Y 113 DE LA LEY DE AGUAS DEL DISTRITO FEDERAL, Y TIENE UNA VIGENCIA DE 365 DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN, EN EL ENTENDIDO, DE QUE SI DURANTE LA VIGENCIA SEÑALADA NO SE HACE USO DE LA PRESENTE FACTIBILIDAD, Y RESULTARA QUE HAN VARIADO LAS CONDICIONES DEL SISTEMA HIDRAULICO, ESTA ENTIDAD NO ESTARÁ OBLIGADA A OTORGAR UNA NUEVA FACTIBILIDAD EN SENTIDO POSITIVO.

ASIMISMO ES DE SEÑALARSE, QUE ESTE DOCUMENTO NO IMPLICA COMPROMISO ALGUNO DE ESTA ENTIDAD, RESPECTO DE LOS PERMISOS Y LICENCIAS QUE DEBERÁN OBTENERSE ANTE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, Y LA DELEGACIÓN RESPECTIVA, A QUIENES CORRESPONDE OTORGAR LOS PERMISOS NECESARIOS Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNICAMENTE 4 (CUATRO) VIVIENDAS.

VIALIDAD: LA SECRETARÍA DE TRANSPORTE Y VIALIDAD A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y VIALIDAD, MEDIANTE OFICIO REF. DGPV-794-DV-SE-708/04 DE FECHA 23 DE JUNIO DEL 2004, EMITE OPINIÓN FAVORABLE CONDICIONADA (A PRESENTAR UN ESTUDIO DE VIALIDAD, CONFORME A LOS REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS PARA EL CASO 1) PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNICAMENTE 4 (CUATRO) VIVIENDAS.

EL PROYECTO DE ESTACIONAMIENTO SE DEBERÁ APEGAR A LO INDICADO EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL, AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y A LAS NORMAS PARA PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS EN VIGOR.

AMBIENTAL: LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGULACIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL DE AGUA SUELO Y RESIDUOS, MEDIANTE OFICIO No. SMA/DGRGAASR/DIR/5952/2004 DE FECHA 19 DE MAYO DE 2004, INFORMA QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 46 FRACCIÓN XI DE LA LEY AMBIENTAL DEL DISTRITO FEDERAL, 6º APARTADO J) FRACCIONES I Y II DEL REGLAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL VEINTISÉIS DE MARZO DE DOS MIL CUATRO, EL PROYECTO EN CUESTIÓN, NO REQUIERE OBTENER AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, SIEMPRE Y CUANDO NO SE UBIQUE EN CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:

1. QUE EL CONJUNTO INVOLUCRE EL MANEJO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS EN LA CANTIDAD Y ESTADO FÍSICO ESTABLECIDOS EN LOS LISTADOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 7º DE ESTE REGLAMENTO.
2. QUE EL CONJUNTO INCLUYA LA CONSTRUCCIÓN DE SALÓN DE FIESTAS, ALBERCA, ESTABLECIMIENTO COMERCIAL, O INSTALACIONES DE SERVICIOS DISTINTAS DE LAS NECESARIAS PARA LA OPERACIÓN DE LA VIVIENDA, CUANDO ESTAS OBRAS O INSTALACIONES NO FORMEN PARTE DEL CUERPO DE LA EDIFICACIÓN DESTINADA PARA VIVIENDA.
3. QUE EL CONJUNTO PRETENDA LOCALIZARSE EN UN PREDIO CON COBERTURA FORESTAL SIGNIFICATIVA EN LOS TÉRMINOS QUE ESTABLECE LA FRACCIÓN XXX DEL ARTICULO 3º DE ESTE REGLAMENTO.
4. QUE EL LINDERO DEL PREDIO MÁS CERCANO A LOS TANQUES Y DISPENSARIOS DE ESTACIONES DE GASOLINA, DIESEL, GAS NATURAL O GAS LICUADO DE PETRÓLEO Y A INSTALACIONES DONDE SE MANEJEN O ALMACENEN SUSTANCIAS INCLUIDAS EN LOS LISTADOS A LOS QUE SE REFIERE EL ARTICULO 7º DE ESTE REGLAMENTO, SE ENCUENTRE A UNA DISTANCIA IGUAL O MENOR A VEINTICINCO METROS.
5. QUE DENTRO DEL PREDIO EXISTAN DUCTOS PARA EL TRANSPORTE DE SUSTANCIAS PELIGROSAS.
6. QUE SEA NECESARIO EL CAMBIO DE USO DE SUELO A PARTIR DE UN USO INDUSTRIAL, DE GASOLINERA O TALLER MECÁNICO; O QUE NO SIENDO NECESARIO EL CAMBIO DE USO DE SUELO, SE CAMBIEN O MODIFIQUEN LAS ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN, O SE HAYAN REALIZADO PREVIAMENTE EN EL PREDIO, A PARTIR DE LOS MISMOS USOS.
7. QUE EL PREDIO SE ENCUENTRE SOBRE UNA FALLA GEOLÓGICA, ZONA DE MINAS O CAVERNAS, O A MENOS DE 150 METROS DE ELLAS.

NO OBSTANTE DEBERÁ SUJETARSE INVARIABLEMENTE AL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QUE SE ESTIPULAN EN EL ARTICULO 18 DEL REGLAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO. EN CASO DE REQUERIR DE ACTIVIDADES DE DEMOLICIÓN AL INTERIOR DEL PREDIO, DE INMUEBLES DE MÁS DE 60 m<sup>2</sup> Y HASTA 100 m<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ PRESENTAR UN AVISO ANTE LA SECRETARÍA, ELABORADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 32 DEL CITADO REGLAMENTO.

**-----PERMITIDO-----**

ARQ. SANFELIX GARCIA TAGLE  
DIRECTOR DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

LIC. MARTHA PORCAYO SANTOS  
SUBDIRECTORA DE ACREDITACIÓN Y CERTIFICACIÓN

C. MIGUEL ANGEL GUERRERO AMARO  
CERTIFICADOR

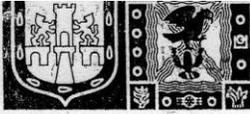
DIRECTOR GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO

ARQ. GUILLERMO YSUSI FARFAN

**SELLO**  
GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

**SELLO DE AUTORIZAR 2004**  
REGISTRO DE LOS 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 ARTICULO 243 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Dirección General de Desarrollo Urbano
2005

Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades

FECHA DE EXPEDICIÓN: 7 DE MARZO DE 2005

FOLIO No.
71257/04

UBICACIÓN DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal).

Table with columns: TLAHUICOLE, Calle, No Of, Manzana, Lote, Colonia, Poblado, Código Postal, Delegación, Cuenta Predial. Values include: ALCANTARILLA, ALVARO OBREGON, 01729, 254-857-18-000-9.

USO DEL SUELO CLASIFICADO: VIVIENDA

El suscrito Director General de Desarrollo Urbano, con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 49, Fracciones. XXV, XXVI y XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; punto tercero y quinto, del acuerdo por el cual se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Publicado el 28 de Diciembre del año 2000, en la Gaceta Oficial Del Distrito Federal, Certifica:

Que el programa Delegacional vigente para la jurisdicción de la Delegación ALVARO OBREGON del Distrito Federal, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en fecha 10 de abril de 1997, determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación: H3/50 (Habitacional, 3 Niveles Máximos de Construcción, 50% Mínimo de Área Libre), en donde el uso de suelo para 8 (OCHO) VIVIENDAS en una superficie total de construcción de 1,200.00 m², aparece como PERMITIDO, y que de acuerdo a las opiniones y dictámenes emitidas por las dependencias del Gobierno del Distrito Federal de conformidad con lo dispuesto en el apartado de considerandos del acuerdo invocado, que a continuación se describen:

DOTACIÓN DE AGUA POTABLE Y DRENAJE: LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MEXICO, MEDIANTE OFICIO No. SACM/05 F-0156/9031 DE FECHA 15 DE FEBRERO DE 2005, SEÑALA QUE CONSIDERANDO LA DISPONIBILIDAD DEL AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y LA INEREASTRUCTURA PARA SU SUMINISTRO, NO ES FACTIBLE OTORGAR ESTOS SERVICIOS, PARA LA CONSTRUCCION DE 8 (OCHO) VIVIENDAS.

VIALIDAD: LA SECRETARÍA DE TRANSPORTE Y VIALIDAD A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y VIALIDAD, MEDIANTE OFICIO REF. DGPV-211-DV-SE-211/05 DE FECHA 14 DE FEBRERO DE 2005, EMITE OPINIÓN CONDICIONADA A PRESENTAR Y APROBAR UN ESTUDIO DE VIALIDAD, CONFORME A LOS REQUERIMIENTOS PARA EL CASO 2 (YA SE HABIA EMITIDO OPINION MEDIANTE OFICIO DGPV 794-DV-SE-708/04 DE FECHA 23/06/04), PARA LA CONSTRUCCION DE 8 (OCHO) VIVIENDAS. LOS ESTUDIOS DE VIALIDAD REQUERIDO DEBERAN PRESENTARSE A ESTA SECRETARIA PARA SU REVISION Y OPINION CORRESPONDIENTE.

EL PROYECTO DE ESTACIONAMIENTO SE DEBERA APEGAR A LO INDICADO EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL CORRESPONDIENTE, A REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SUS NORMAS TECNICAS COMPLEMENTARIAS.

AMBIENTAL: LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGULACIÓN Y VIGILANCIA AMBIENTAL MEDIANTE OFICIO No. SMA/DGRVA/DIR/11365/2004 DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2004, COMUNICA QUE: "EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, EL INTERESADO SE DEBERA AUTODETERMINAR CON BASE EN LA GUIA ANEXA Y EL REGLAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL RIESGO, PRESENTANDO EL ESTUDIO CORRESPONDIENTE ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGULACIÓN Y VIGILANCIA AMBIENTAL DE LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE. UBICADA EN LA CALLE DE AGRICULTURA NUMERO 21, COLONIA ESCANDON, CODIGO POSTAL 11800 DELEGACION MIGUEL HIDALGO, EN CASO DE NO SUJETARSE A LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD EN LA MATERIA, SE HAR ACREEDOR A LAS SANCIONES A QUE HAYAN LUGAR."

----- PROHIBIDO -----

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 fracciones XXII, XXIII y XXXIII, 22 fracción I, 38 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 18, 19 fracción III, 24 fracción II, 25 y 125 fracción II y 126 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículo 1, 7 fracción II, 49 fracciones XXVI y XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública, artículo 1, 15 fracción II, 29 fracción X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 3, 5, 7 y 8 del Acuerdo por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda publicado en la Gaceta Oficial No. 222 de fecha 28 de Diciembre de 2000

Este documento no constituye autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento del uso del suelo, sin perjuicio de cualquier otro requisito que señalen otras disposiciones de la materia.

La vigencia del presente certificado será de un año contado a partir del día siguiente de su expedición en términos de lo dispuesto en el artículo 126 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Pago de derechos recibido No. 1527725

EL PAGO DE DERECHOS CONFORME A LA CUOTA BLECIDA POR EL C FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL AL INICIO TRAMITE

LIC. MARTHA PORCAYO SANTOS SUBDIRECTORA DE ACREDITACION Y CERTIFICACION
C. MIGUEL ANGEL GUERRERO AMARO CERTIFICADOR

DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA SELLO

SELO DE REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS AUTORIZAR 2005

Con fundamento en el artículo 24 Fracción V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y en ausencia del Arq. Guillermo Ysusi Farfan Director General de Desarrollo Urbano firma el Arq. Santiago Garcia Tagle Director del Registro de los Planes y Programas.
ARQ/GUILLERMO YSUSI FARFAN

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE COPIAS, ENDOSAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 243 Y DEMAS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.



**GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**  
**Dirección General de Desarrollo Urbano**

**2005**

**Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades**

<b>FECHA DE EXPEDICIÓN: 5 DE AGOSTO DE 2005</b>	<b>FOLIO No. 71256/04</b>
---	---------------------------

**UBICACIÓN DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal).**

<b>TLAHUICOLE</b>	<b>22</b>	-----	-----
Calle	No. Of.	Manzana	Lote
<b>ALCANTARILLA</b>			<b>01729</b>
Colonia	Poblado		Código Postal
<b>ALVARO OBREGON</b>			<b>054-865-64-000-4</b>
Delegación			Cuenta Predial

USO DEL SUELO CLASIFICADO: **VIVIENDA**

El suscrito Director General de Desarrollo Urbano, con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 49, Fracciones. XXV, XXVI y XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; punto tercero y quinto, del acuerdo por el cual se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Publicado el 28 de Diciembre del año 2000, en la Gaceta Oficial Del Distrito Federal, Certifica:

Que el programa Delegacional vigente para la jurisdicción de la Delegación **ALVARO OBREGON** del Distrito Federal, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en fecha 10 de abril de 1997, determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación: Por Delimitación de Zonas, inscrita en el Registro de los Planes y Programas con fecha 26 de Septiembre de 2003, mediante Acta No. 109, Libro II/2003 Delimitación de Zonas, Vol. Uno, en la cual se determina el límite de zonas para el predio ubicado en Cda. de Tlahuicole, No. 22, Colonia Alcantarilla, Delegación Alvaro Obregón. En donde de la superficie total del predio de 17,298.05 m<sup>2</sup>, le corresponden 7,948.45 m<sup>2</sup> con zonificación H3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% de área libre) y 9,349.60 m<sup>2</sup> con zonificación AV (Area Verde de valor ambiental públicas y privadas).

**DOTACIÓN DE AGUA POTABLE Y DRENAJE:** LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE, A TRAVES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MEXICO, MEDIANTE OFICIO No. **SACM/05 F-0095/30593 DE FECHA 23 DE MAYO DE 2005**. SEÑALA QUE CONSIDERANDO LA DISPONIBILIDAD DEL AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y LA INFRAESTRUCTURA PARA SU SUMINISTRO, NO ES FACTIBLE OTORGAR ESTOS SERVICIOS. PARA LA CONSTRUCCION DE 32 (TREINTA Y DOS) VIVIENDAS.

**VIALIDAD:** LA SECRETARIA DE TRANSPORTE Y VIALIDAD A TRAVES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y VIALIDAD, MEDIANTE OFICIO REF. DGPV-211-DV-SE-211/05 DE FECHA 14 DE FEBRERO DE 2005, EMITE OPINIÓN CONDICIONADA A PRESENTAR Y APROBAR UN ESTUDIO DE VIALIDAD, CONFORME A LOS REQUERIMIENTOS PARA EL CASO 3 (YA SE HABIA EMITIDO OPINION MEDIANTE OFICIO DGPV-794-DV-SE-708/04 DE FECHA 23/06/04), PARA LA CONSTRUCCION DE UNICAMENTE 16 (DIECISEIS) VIVIENDAS. LOS ESTUDIOS DE VIALIDAD REQUERIDOS DEBERAN PRESENTARSE A ESTA SECRETARIA PARA SU REVISION Y OPINION CORRESPONDIENTE.

EL PROYECTO DE ESTACIONAMIENTO SE DEBERA APEGAR A LO INDICADO EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL CORRESPONDIENTE, AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SUS NORMAS TECNICAS COMPLEMENTARIAS.

**AMBIENTAL:** LA SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE A TRAVES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGULACIÓN Y VIGILANCIA AMBIENTAL, MEDIANTE OFICIO No. **SMA/DGRVA/DIR/11365/2004 DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2004**, COMUNICA QUE: "EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, EL INTERESADO SE DEBERA AUTODETERMINAR CON BASE EN LA GUIA ANEXA Y EL REGLAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO, PRESENTANDO EL ESTUDIO CORRESPONDIENTE ANTE LA DIRECCION GENERAL DE REGULACION Y VIGILANCIA AMBIENTAL DE LA SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE, UBICADA EN LA CALLE DE AGRICULTURA NUMERO 21, COLONIA ESCANDON, CODIGO POSTAL 11800, DELEGACION MIGUEL HIDALGO. EN CASO DE NO SUJETARSE A LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD EN LA MATERIA, SE HARA ACREEDOR A LAS SANCIONES A QUE HAYAN LUGAR."

**----- PROHIBIDO -----**

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 fracciones XXII, XXXII y XXXIII, 22 fracción I, 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 18, 19 fracción III, 21 fracción II, 23 y 125 fracción II y 126 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículo 1, 7 fracción II, 49 fracciones XXVI y XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública; artículo 1, 15 fracción II, 29 fracción X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades.

Con fundamento en lo dispuesto en los puntos 1°, 3°, 5°, 7° y 8° del Acuerdo por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda publicado en la Gaceta Oficial No. 223 de fecha 28 de Diciembre de 2000.

Este documento no constituye autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento del uso del suelo, sin perjuicio de cualquier otro requisito que señalen otras disposiciones de la materia.

La vigencia del presente certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición en términos de la fracción II del Artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo No. 1527727

**EL PAGO DE DERECHOS SE HIZO CONFORME A LA CUOTA ESTABLECIDA POR EL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL AL INICIO DE LA RAMA**

**LIC. MARTHA PORCAYO SANTOS**  
 SUBDIRECTORA DE ACREDITACION Y CERTIFICACION

**DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

**C. MIGUEL ANGEL GUERRERO AMARO**

Con fundamento en el artículo 24 Fracción V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y en ausencia del Arq. Guillermo Ysusi Farfan Director General de Desarrollo Urbano firma el Arq. Santiago García Tagle Director del Registro de los Planes y Programas.  
**ARQ. GUILLERMO YSUSI FARFAN**

**SELLO GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**SELLO DE AUTORIZAR 2005**  
**REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS**



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Dirección General de Administración Urbana

2008

**Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 DE AGOSTO DE 2008		FOLIO No. ZAGU4877608	
UBICACIÓN DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal)			
<b>CERRADA DE TLAHUICOLE</b>		<b>22</b>	-----
Calle	No. Of.	Manzana	Lote
<b>ALCANTARILLA</b>			<b>01729</b>
Colonia	Poblado	Código Postal	
<b>ÁLVARO OBREGÓN</b>		<b>054-865-64-000-4</b>	
Delegación		Cuenta Predial	
<b>USO DEL SUELO CLASIFICADO: VIVIENDA.</b>			

El suscrito Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, con fundamento en lo dispuesto para el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano por los Artículos 18, 19 fracción III, 21 fracción II por el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y para la Dirección General de Administración Urbana, por el Artículo 50 fracciones XL, XLI, XLII, XLIV y XLV del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y 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 el 18 de septiembre del año 2007 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, certifica:

Que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para **ÁLVARO OBREGÓN**, 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, determina que al predio o inmueble de referencia le aplican **2 Zonificaciones: H 3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre) y, AV (Área Verde). Aplica la Norma General de Ordenación N° 11 referente al Cálculo del Número de Viviendas Permitidas;** De la misma manera, mediante Oficio N° DGDU.03/01238 de **Determinación de Límite de Zonas**, autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano e inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Libro II/2003 de **DELIMITACIÓN DE ZONAS, Volumen Uno, Acta 109, Fecha de Inscripción 26 de septiembre de 2003**, se determina lo siguiente:

" *Habiendo efectuado visita de campo por personal técnico de esta Dirección General y considerando el levantamiento topográfico anexo a su escrito, se determinó que de la superficie total del predio de 17,298.05 m<sup>2</sup>, le corresponden 7,948.45 m<sup>2</sup> con zonificación H 3/50 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 50% mínimo de área libre) y 9,349.60 m<sup>2</sup> con zonificación AV (Áreas Verdes de valor ambiental públicas y privadas).*"

En donde el uso de suelo solicitado para **VIVIENDA**, en la porción del predio correspondiente a la zonificación **H 3/50 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 50% mínimo de área libre)**, está **PERMITIDO** y en la porción del predio correspondiente a la zonificación **AV (Áreas Verdes de valor ambiental públicas y privadas)** está **PROHIBIDO**. En la cual el uso de suelo **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 85 (OCHENTA Y CINCO) VIVIENDAS EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 10,200.00 m<sup>2</sup>, ÚNICAMENTE EN LA PORCIÓN DEL PREDIO CORRESPONDIENTE A LA ZONIFICACIÓN H 3/50 (HABITACIONAL, 3 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN Y 50% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE)**, están **PERMITIDAS** por la normatividad aplicable; y,

Que respecto a las opiniones y dictámenes técnicos que deben emitir las dependencias del Gobierno del Distrito Federal facultadas para tal efecto y hacer constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, vialidad y uso del suelo para el predio o inmueble de referencia, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 60 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 76, 77 y 78 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en la Norma General de Ordenación N° 19, se requiere la aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental, para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción correspondiente.

**DEBERÁ ACUDIR A LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA PARA LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA FEDERAL.**

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, los Artículos XXXII y XXXIII, 22 fracción I y 68 párrafo quinto de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 1, 3, 15, 19, 20, 21 fracciones I, 23, 24, 126 fracciones I y II y último párrafo, 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 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.

Con fundamento 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 N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007.

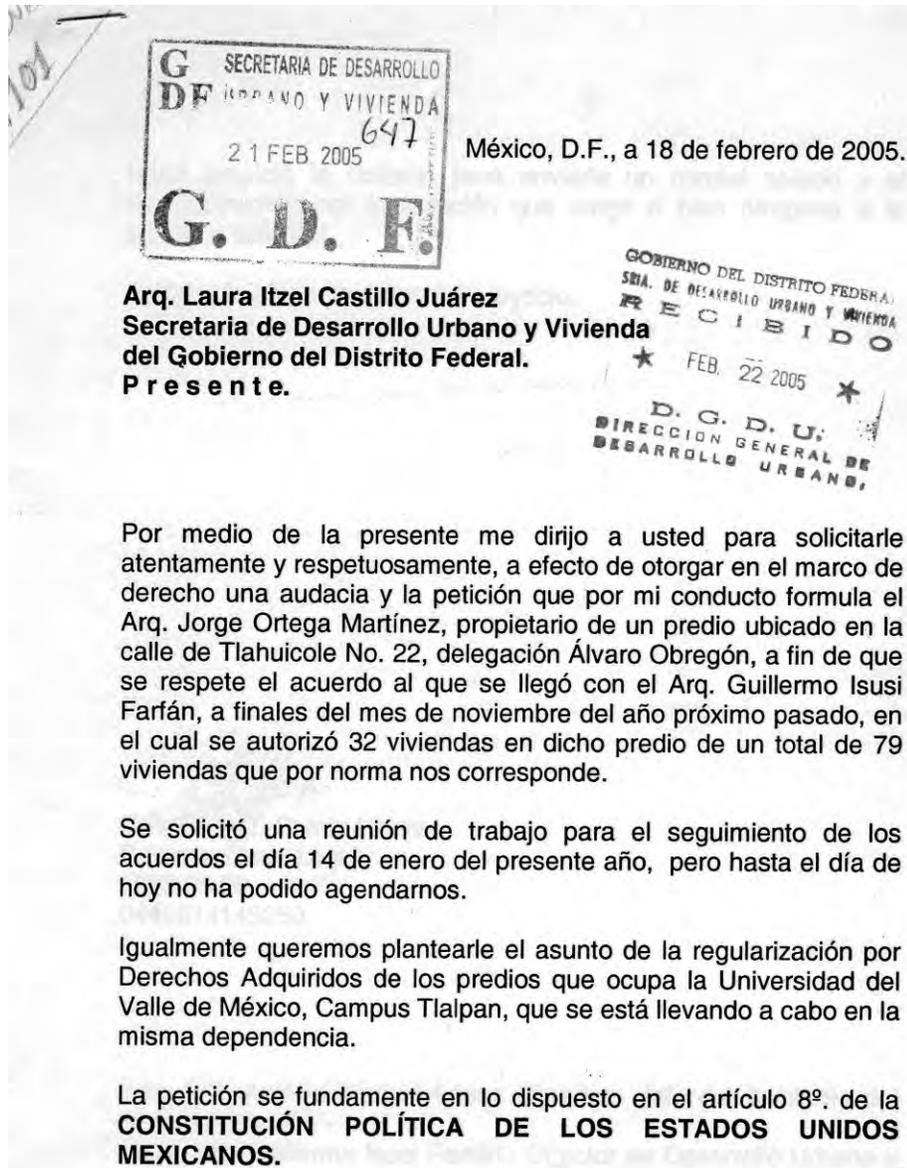
**Este documento no constituye autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento del uso del suelo, sin perjuicio de cualquier otro trámite que deba realizarse de acuerdo a las disposiciones de la materia.**

La vigencia del presente Certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición en términos de la fracción II del Artículo 126 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 26112289

Importe \$ 708.00

2008  
SELO DE AUTORIZACIÓN  
Registro de los Planes y Programas



**Bando Dos / R. E. QUIROZ**

Hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo y el reconocimiento por la atención que tenga a bien otorgarle a la presente solicitud.

Anexo a la presente datos del proyecto.



C. Rebeca E. Quiroz Heras  
Representante Legal  
5573 93 50  
0445514145250

c.c.p, Lic. Andrés Manuel López Obrador.- Jefe del Gobierno del Distrito Federal.  
c.c.p, Arq. Guillermo Isusi Farfán.- Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.

## **BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA**

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, colección Porrúa, México, 2000
2. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.
3. Ley General de Asentamientos Humanos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Julio de 1993.
4. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Ordenamiento Vigente. Publicado en la Gaceta Oficial el 29 de enero de 1996 y en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1996.
5. Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo de 2008 (Última Reforma GODF.- 13 de abril de 2009).
6. Punto de Acuerdo al Bando Dos expedido por la Asamblea Legislativa. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 19 de septiembre de 2002.
7. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. Versión 1997.
- 8.- Estatuto de Gobierno del Distrito Federal. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de julio de 1994.
9. Diccionario.com. Internet
10. Certificados Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades, expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Dirección General de Desarrollo Urbano. Año 2004, 2005 y 2008.