



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 DE JUNIO DEL 2016

FOLIO N°
37087-151VEMA16

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

MANUEL DUBLAN

8

Calle

N° Of.

N° Interior / Local

Manzana

Lote

TACUBAYA

Colonia

Poblado

11870

Código Postal

MIGUEL HIDALGO

Delegación

328-127-04-000-9

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN.

Certifico que mediante **DECRETO** que contiene al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "**ZONA PATRIMONIAL DE TACUBAYA**" vigente, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 1335 y 1335 Anexo 1 el día **20 de abril de 2012**, el cual queda contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación "**MIGUEL HIDALGO**" vigente, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la **Zonificación: H/6/30/A****.

-----] **HABITACIONAL** [-----

-----] 6 niveles máximos de construcción y 30 % mínimo de área libre [-----

-----] Densidad Alta: Una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno [-----

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H. HABITACIONAL:

—Vivienda Unifamiliar; —Vivienda Plurifamiliar; —Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, roscas, tamalerías, panaderías, paletterías, neverías dulcerías y tortillerías "A"; —Misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, decoración, deportes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, video club, mercerías y florerías; expendios de pan y venta de productos manufacturados "A"; —Servicios profesionales y de consultoría, jurídicos y publicidad "A"; —Garitas y casetas de vigilancia; —Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales; —Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa y renta de computadoras con o sin servicio de internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general, video club "A"; —Parques, plazas, jardines, áreas para juegos, canchas deportivas y foros abiertos; —Estacionamientos públicos, privados y pensiones.

Notas: Los Usos del Suelo que no se especifican en esta Tabla están Prohibidos.

"A" Se permitirán, ocupando hasta 50 m² de superficie y solo se podrán instalar en la Planta Baja con acceso directo a la vía pública.

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO.- 884.00 m² [-----

-----] 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 265.20 m² Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 618.80 m² [-----

-----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 3,712.80 m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 27 (VEINTISIETE) [-----

NORMAS DE ORDENACIÓN.

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial vigente:

NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES

— **FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS CON DIFERENTE ZONIFICACIÓN** Cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originalmente fusionadas, por lo que cada fracción conservará los usos asignados por el PPDU "Zona Patrimonial de Tacubaya".

— **ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO** El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja o nivel de desplante, considerando lo siguiente:

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

— **ALTURAS DE EDIFICACIÓN** La altura total de la edificación será de acuerdo a lo establecido en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las otras que resulten aplicables en el PPDU "Zona Patrimonial de Tacubaya", y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta. En todos los casos tendrá que observarse lo siguiente:

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$

b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.20 m de piso terminado a piso terminado. Los usos no habitacionales podrán optar por las alturas que determine el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento en cita. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación, además no podrán tener una inclinación mayor a 5 grados.

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación: "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta.

Dentro del polígono del presente Programa Parcial cualquier intervención deberá sujetarse a lo que establece la Norma de Ordenación No. 4 para Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.



NORMAS DE ORDENACIÓN. (Continúa)
- INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación son: proyectos de mitigación de azotes, celdas de acumulación de energía solar, tanques, socas bancarias, cassetos de maquinaria, lavaderos y hornos, todas las anteriores sin techos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de inmuebles afectados al patrimonio cultural urbano, estos se sujetarán a los criterios, dictámenes y autorizaciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDEU), tal como lo dispuesto por las normas de ordenación que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Patrimonial Tacubaya para Áreas de Conservación Patrimonial.
- SUBDIVISIÓN DE PREDIOS Lote mínimo de 250.00 m² en zonificación N, cada una de las fracciones resultantes deberán tener un frente mínimo de 7.00m.
- ZONAS FEDERALES Y DERECHOS DE VÍA Las zonas federales y derechos de vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción.
- AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES Siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo.
- DE LOS REQUERIMIENTOS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES La autoridad delegacional verificará que la obra nueva respetará cuentes con el Pozo de Absorción y en su caso con la Planta de Tratamiento, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación.
- VÍA PÚBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS Los estacionamientos subterráneos observarán en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaría de Transportes y Vialidad.
- ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Los estacionamientos podrán ocupar hasta el 85% de la superficie del terreno y todos los niveles que les permite la zonificación de acuerdo a lo permitido en la Tabla de usos de suelo y el plano de Zonificación.
- SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA Para el caso de nuevas construcciones en la Colonia San Miguel Chapultepec I Sección, no se permitirá la construcción de vivienda menor a 90.00 m²; aun cuando se opte por la utilización de alguna de las Normas Generales de Ordenación que aplican dentro del polígono del PFDU "Zona Patrimonial de Tacubaya".
- NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTO Y/O INFRAESTRUCTURA, DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS GENERAL** Con la aplicación de esta Norma de Ordenación Particular, se otorga la posibilidad de promover la construcción de nuevo Equipamiento e Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General (EIJPG), así como consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias que garanticen la prestación y acceso de estos servicios por parte de la población.
- PAISAJE URBANO A. Fisonomía Urbana. (Criterios de intervención para predios inmuebles dentro de Área de Conservación Patrimonial (No Afectos al Patrimonio afectos al Patrimonio Cultural Urbano); B. Espacio Público; C. Espacios Abiertos; D. Arbolado; E. Estacionamientos.
Todas las acciones, sin perjuicio de lo que dispone la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.
NOTAS:
LOS USOS DE SUELO SEÑALADOS CON LA LETRA "A" EN LA ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H), QUE CORRESPONDAN CON LA CLASIFICACIÓN COMERCIO AL POR MENOR Y SERVICIOS TÉCNICO, PROFESIONALES Y SOCIALES, SE PERMITIRÁN, OCUPANDO HASTA 50 M² DE SUPERFICIE Y SOLO SE PODRÁN INSTALAR EN LA PLANTA BAJA CON ACCESO DIRECTO A LA VÍA PÚBLICA.
Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no veda el cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a los sanciones que las autoridades competentes impongan.
Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.
Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XI y 5º de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente.
Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con el término de noventa días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del presente, para que a su elección interponga el recurso de inconstitucionalidad ante el Superior Tribunal, o bien, promueva el juicio de nulidad correspondiente ante el Tribunal de la Contención Administrativa del Distrito Federal, observando lo dispuesto en los artículos 103, 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.
-La vigencia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Público-Administrativo en cada demarcación territorial, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y, en caso de que el promotor pretenda obtener los beneficios de este sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra cita:
"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o actore elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la querrela o multa exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho".
Una vez realizado en tiempo y forma el trámite para el cual fue solicitado el presente Certificado, NO SERÁ NECESARIO OBTENER UNA NUEVA CERTIFICACIÓN, a menos que se modifique el uso y superficie por uso otorgado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entran en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de enero de 2016.

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. "Áreas de Conservación Patrimonial". NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN Norma 11. "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con Aplicación de Literales".

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL. ACP. Inmueble en Área de Conservación Patrimonial. Cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Esta certificación 2016 se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 2, 3, 4, fracción II, 7 fracciones I, X, XIV y XXIV, Título segundo Capítulo segundo, Título cuarto Capítulo segundo, 87, 89, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 1, 3, 18, 19 fracción II, 20, 21 fracción II, 22, 23, 24, 125 fracción I, párrafo segundo, 126 fracción I, 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 5 fracción I y II fracciones VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículos 1, 7 fracción II numeral 1 y 1.2, 49 y 50A fracciones III, IV, V, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, y, Artículos 1, 15 fracción II y 24 fracciones 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 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 DEBIDO 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 de acuerdo al párrafo primero del Artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Pago de derechos recibido N° 941516003295867D53H0. Imprime \$ 1,336.00 SELLO DE CERTIFICACIÓN. P.T. MARIA REINA PALOMARES RESENDIZ CERTIFICADORA

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN URBANISMO, SIN QUE PRESENTE TANTO REQUISITOS EMPENDIARIOS O ALTERNATIVOS, CUALQUIER ALTERNATIVA A ESTE DOCUMENTO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y PENALIZADO POR EL ARTÍCULO 308 Y 309 DEL CÓDIGO PENAL FEDERAL DEL DISTRITO FEDERAL.

José Ignacio Sentíes Laborde, titular de la Notaría ciento cuatro de la Ciudad de México, CERTIFICO: que el presente documento, en copia fotostática, debidamente protegido por kinograma, consta de una hoja, escrita por anverso y reverso, que coteje con su original, que tuve a la vista y a que me remito y concuerda fielmente, el cual, a decir de la solicitante del cotejo, Talina Rosales Rodríguez, consiste en el certificado de zonificación de uso del suelo folio 37087-151VEMA16, expedido el 7 de junio de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del inmueble ubicado en calle Manuel Dublan #8, colonia Tacubaya, delegación Miguel Hidalgo, sin calificar sobre su autenticidad, validez o licitud, por lo que la presente certificación se realiza en términos del artículo 160 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, copia del cual agrego para identidad al apéndice con la letra A del instrumento 14411 del Libro de Registro de Cotejos a mi cargo. El 1º de agosto de 2017. Doy fe.

[Handwritten signature of José Ignacio Sentíes Laborde]

