

Si no aparece la imagen vuelve a cargar la pantalla, gracias.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



SECRETARÍA
DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

2019

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 09 DE ENERO DEL 2019

C2 FOLIO N°

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.)

INSURGENTES

389

Calle

N° Of.

Int. /Depto.

Manzana

Lote

HIPODROMO

06100

Colonia

Poblado

C1 Código Postal

CUAUHTÉMOC

Alcaldía

ZONIFICACIÓN Certifico que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPODRÓMO" (Gaceta Oficial del Distrito Federal del día 15 de septiembre de 2000) que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de Septiembre de 2008, y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta Ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determino que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: HCS/36 mts./ (Habitacional con Comercio y Servicios, 36 metros máximos de altura permitida);

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO: 733.00 m² /// (DATOS RE TOMADOS DE LA DECLARACION DE VALOR CATASTRAL) [-----
 -----] 22.5% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 164.93 m² /// 77.5% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 568.08 m² [-----
 -----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 6,816.90 m² (N19) / **MÁXIMO 75 (SETENTA Y CINCO) VIVIENDAS DE CONSTRUCCIÓN [-----

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: Habitacional con Comercio y Servicios.

- Vivienda; Mercado; bodega de productos no perecederos y bienes muebles; venta de aperitivos, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías, minisupers y vivienda; Mercado; Bodega de productos no perecederos y bienes muebles; Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías, minisupers y misceláneas; Venta de artículos manufacturados, farmacias y bulicos; Tiendas de autoservicio; Tiendas de departamentos; Centro comercial; Taller de reparación de maquinaria de lavadoras, refrigeradores y bicicletas; Baños públicos; Gimnasios y adiestramiento físico; Salas de belleza; peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laborator de fotográficos; Servicios de alquiler de artículos en general; mudanzas y paquetería; Oficinas, despachos y consultorios; Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; Bancos y casas de cambio; Centros de salud; Clínicas de urgencias y clínicas en general; Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías; Veterinarias y tiendas de animales; Centros antirrábicos, clínicas, hospitales veterinarios, Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos; Escuelas primarias; Academias de danza, boleza, contabilidad, computación e idiomas; Escuelas secundarias y secundarias técnicas; Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre; Bibliotecas; Templos y lugares para culto; Instalaciones religiosas, seminarios y conventos; Cafés, fondas y Restaurantes; Auditorios, teatros, cines, salas de cine y cinesca; Centros de convenciones; Centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles; Clubes sociales y salones para banquetes; Centros deportivos; Boliches, billares y pistas de patinaje; Hoteles, moteles; Albergues, alojamiento y desayuno; Garitas y casetas de vigilancia; Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía; Estación de bomberos; Puestos de socorro y centrales de ambulancias; Agencias funerarias y de inhumación; Estaciones del sistema de transporte colectivo; Estacionamiento públicos; Edificios para estacionamiento de vehículos; Agencias de correo, telégrafos y teléfonos; Centrales telefónicas y de correo; Centrales telefónicas y de correo, telégrafos con atención al público; Centrales telefónicas sin atención al público; Estaciones receptoras de comunicación celular; Estaciones y subestaciones eléctricas.

Nota: Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.

NORMAS DE ORDENACIÓN.

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial vigente.
 - Porcentaje de Área Libre por Predio.- El porcentaje mínimo de área libre será el siguiente: 20% para predios con área menor de 500m², 22.5 % para predios de más de 500m² hasta 2,000m², y 25% para predios con área mayor de 2000m²
 ** - Cálculo del Número de Viviendas Permitidas.- El número de viviendas que se puede construir depende de: la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Programa Parcial. EN TODA LA ZONA, EL ÁREA MÍNIMA PARA VIVIENDA SERÁ DE 90 METROS CUADRADOS, SIN INCLUIR ÁREAS COMUNES. El número de viviendas permitidas se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación. Para estas zonas se permitirá la construcción de vivienda con área menor, siempre y cuando sea una sola vivienda por predio. La superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella que, resulte de aplicar las normas establecidas por el reglamento de construcciones del Distrito Federal, relativas a las áreas mínimas para la vivienda y, requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento.
 - Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.- La altura total de la edificación será de acuerdo con la altura máxima permitida en metros, establecida en la zonificación de este Programa Parcial, así como en las Normas de Ordenación Particulares, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta. En el caso, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta. Todas las edificaciones deberán de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en lo relativo al diseño por viento y lo relacionado a patios de iluminación y ventilación. La altura máxima del entropiso será de 3.60 m., de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entropiso, se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos forma parte de la altura de la edificación.
 - Edificaciones Nuevas que Colinden con un Edificio Catalogado.- La altura máxima permitida al paño del alineamiento de la calle para edificaciones nuevas, que colinden con un edificio catalogado con valor relevante sin altura, será igual a la altura del edificio catalogado más alto de los colindantes más 3 metros. Se podrá incrementar esa altura 6m más, si estos se rematan un mínimo de 3 metros. Esta norma no aplica si se rebasa la altura máxima permitida en la zonificación.
 - Ampliación de construcciones existentes.- Se podrá autorizar la ampliación de: construcción en edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del Programa Parcial y, que no cumplan con el área libre señalada por la presente zonificación, siempre y cuando, cumplan con el uso del suelo establecido en el Programa Parcial y, no rebasen número de niveles y el coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.), determinado por la zonificación.

(N19) De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 70, 71 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 a través del cual se hará constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, viabilidad y uso del suelo para el predio o inmueble de referencia, para la obtención de la autorización, la Licencia o el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente."

"Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan."
 Los proyectos deberán cumplir 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 "3" servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 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 quince 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 inconformidad ante el Superior Jerárquico, o bien, promueva el juicio de nulidad correspondiente ante el Tribunal de la Contencioso Administrativo del

Distrito Federal, observando lo dispuesto en los artículos 109, 110, 111 y 112 del mismo Organismo Legal.

— La Vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, **previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización**, es facultad del **Órgano Político-Administrativo** en cada demarcación territorial, es decir, de la **Delegación correspondiente**, de conformidad con el **Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**; y, en caso de que el promitente pretenda obtener los beneficios de éste 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 altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho"—

De conformidad con lo establecido en el Artículo 158, fracción I, párrafo segundo, **"Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los señalados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción del suelo, será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitada del inmueble, o debido a las modificaciones de Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor"**, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2016.

CONTINÚA AL REVERSO