



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

FECHA DE EXPEDICIÓN: 13 DE NOVIEMBRE DE 2017

FOLIO N° 70457-151DEGA17

**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.)

<b>AVD. ACUEDUCTO</b>	<b>953</b>	-----	-----
Calle	N° Of.	Int.	Lote
<b>PBO SAN LUCAS XOCHIMANCA</b>	-----		<b>16300</b>
Colonia	Poblado		Código Postal
<b>XOCHIMILCO</b>			<b>072-430-34-000-9</b>
Delegación			Cuenta Predial

**ZONIFICACIÓN.** Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación XOCHIMILCO del Distrito Federal, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo del 2005, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia, le aplica la zonificación: HR/2/40/R(1000) (Habitacional Rural, 2 Niveles Máximos de Construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 1000 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).

----- ] SUPERFICIE DEL PREDIO.- 750.00 m<sup>2</sup> [ -----  
 ----- ] 40% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 300.00 m<sup>2</sup>; Y 60% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 450.00 m<sup>2</sup> [ -----  
 ----- (1) COMERCIO Y LOS SERVICIOS DE TIPO BÁSICO, HASTA 40 METROS CUADRADOS. -----  
 ----- ] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 900.00 m<sup>2</sup> Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 01 (UNO) \*\* [ -----  
 FUENTE: BOLETA PREDIAL.

**USOS DEL SUELO PERMITIDOS:** HR (Habitacional Rural): Vivienda; Talleres automotrices, llanteras y vulcanizadoras; Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas; Centros de salud, Clínicas de urgencias y clínicas en general; Laboratorios dentales, análisis clínicos y radiografías; — Orfanatorios, asilos de ancianos, casa de cuna y otras instituciones de asistencia; — Clínicas, dispensarios, veterinarias y tiendas de animales. — Guarderías, jardín de niños y escuelas para niños alpicos, Escuelas primarias; — Academias de danza, belleza, contabilidad y computación; — Bibliotecas, hemerotecas y archivos de consulta pública; — Cafés, fondas y restaurantes sin venta de bebida alcohólica; Palapa para venta de comida y artesanías; Cines, Clubes sociales, salones para banquetes, fiestas o de baile y salones para fiestas infantiles; — Centros comunitarios y culturales; Campos deportivos sin techar; Centros deportivos, albercas, pistas, Centros de educación, capacitación y adiestramiento en materia ambiental; — Garitas, torres y casetas de vigilancia; — Puestos de socorro y centrales de ambulancias; — Agencias funerarias y de inhumación. Estaciones y subestaciones eléctricas, Senderos. — Campos de cultivos anuales de estación y tradicional, Hortalizas y huertos — Laboratorios.

(1) — Mercado y Tianguis, Bodega, almacenamiento y centro de acopio de productos perecederos, implementos agrícolas y alimentos; Comercialización de combustible (petroleras y carbón vegetal); Molinos; venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, panaderías, granos, forrajes; Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas; Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos.

(1) Habitacional Rural (HR).- Se propone para zonas intermedias entre los poblados rurales y el suelo de conservación, zonas en donde se ha presentado el crecimiento de la mancha urbana y que presentan incluso densidades mayores al área central, sus usos complementarios son el comercio y los servicios de tipo básico, hasta 40 metros cuadrados. (G.O.D.F No. 53-TER de fecha 06 de mayo de 2005, pág. 85)

Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. --

**NORMAS DE ORDENACIÓN.**

Este Certificado sustituye a su similar folio: 70457-151DEGA17, expedido el día 06 de noviembre de 2017, con hoja de papel seguridad No. 107265.

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Delegacional vigente.

\*\* Para calcular el número de viviendas factibles:  
 Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:  
 Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior.

Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior.

—Conjuntos Habitacionales.— El máximo permitido son 40 viviendas, de acuerdo a la superficie máxima de construcción permitida.

—Subdivisión de un Predio en Zonificación HR.— La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios en suelo de conservación con zonificación HR será de 300m<sup>2</sup>. Para subdividir un predio en una superficie menor a 750 m<sup>2</sup> deberá contar con un frente a la vía pública de 7 m, como mínimo y en caso de ser mayor de 750 m<sup>2</sup>, deberá tener un frente mínimo de 15 m. Las excepciones a estas dimensiones, serán indicadas por el Programa Delegacional, o en su caso el Parcial correspondiente. En el caso de los Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra, el lote mínimo será determinado en el Programa que para el efecto se elabore.

—Dotación de los Servicios Públicos en Suelo de Conservación.— En el suelo de conservación se deberá considerar la autosuficiencia en los servicios de agua potable y el adecuado manejo y disposición final de las aguas residuales y de los residuos sólidos. En los asentamientos que obtengan el cambio de uso del suelo a habitacional el servicio estará supeditado a la factibilidad y disponibilidad del mismo, en caso de ser negativo, la infraestructura y los servicios serán cubiertos por tecnologías alternativas, mediante la realización de un Módulo de Servicios Alternativos que deberá garantizar plenamente la captación de agua pluvial, separación de aguas negras y grises, tratamiento de aguas negras y reúso de aguas tratadas. Las redes de agua y drenaje serán cerradas y con servicios medidos y pagados. Esta norma será complementada y adecuada en sus diseños, especificaciones técnicas y formas de operación, de conformidad con las especificaciones de los proyectos ejecutivos Módulos de Servicios Alternativos que se realicen. La ejecución de estos proyectos será gestionada y proyectada por el Comité Técnico Xochimilco para la Regulación Especial y aprobada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

"Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan."

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias. Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la 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 XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal, ...". "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución", observando lo dispuesto en los artículos 109, 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

—La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Delegación correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y, en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de éste sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del 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."

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 solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de enero de 2016.

**ÁREAS DE ACTUACIÓN**  
No Aplica

**NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (LAS QUE APLIQUEN, EN SU CASO)**  
 \*\* NORMA 11.- Referente a Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.  
 NORMA 20. Referente al "Suelo de Conservación".

**CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL**  
No Aplica.

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, Artículos 1, 2, 3, 4, fracción III, 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 III, 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 2 fracción II y 6 fracciones VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Artículos 1, 7 fracción II numeral 1 y 12, 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 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 párrafo primero del Artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 94151700797238UXWVNN Importe \$ 1,389.50  
 ELABORÓ: [Firma] SELLO DE:  
 LIC. HÉCTOR FLORES LUIS  
 CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL  
 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 ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.