



**Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo**

**FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 DE SEPTIEMBRE DEL 2017**

**FOLIO N°  
58462-151SIEF17**

**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>IZTACCÍHUATL</b>	<b>6</b>			
Calle	N° Of.	Int./Local	Manzana	Lote
<b>HIPÓDROMO</b>			<b>06100</b>	
Colonia	Poblado		Código Postal	
<b>CUAUHTÉMOC</b>			<b>027-164-01-000-4</b>	
Delegación			Cuenta Predial	

**ZONIFICACIÓN** Certifico que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de Septiembre de 2008, 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: H/15m (Habitacional, 15mts. de altura).

Asimismo mediante DICTAMEN DE ACLARACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO, inscrito en el Registro de los Planes y Programas el 28 de octubre de 2016 en el Acta 474 de libro VII, Volumen Dos, Dictamen Técnico, donde se RESUELVE, lo siguiente:

**DICTAMINA**

**PRIMERO.** Se deja sin efecto la zonificación H 15m (Habitacional, 15 metros de altura, 22.5% mínimo de área libre y el área mínima de vivienda será de 90 m²) y dictamina PROCEDENTE aclarar la zonificación de uso del suelo del predio ubicado en la calle Iztaccíhuatl No. 6, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, aplicándole la zonificación HCS (Habitacional con Comercio y Servicios), 8 niveles máximo de construcción (Planta baja, mezanine y 6 niveles), sin área libre, autorizando 30 viviendas y permitiendo los usos-comerciales y de servicios que señala la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" toda vez que cuenta con la Manifestación de Construcción "Tipo B" con número de Folio 91587 de fecha 5 de septiembre de 2014, registrada con el número RCUB-69-2014 vigente al 5 de septiembre de 2017, y conforme a lo indicado en los considerandos III, IV, V, VI, VII, VIII, y IX.

**SEGUNDO.** En caso de obra nueva deberá dar cumplimiento a las disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 15 de septiembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, mismo que fue ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc el 29 de septiembre de 2008.

**TERCERO.**

**CUARTO.**

**QUINTO.** Este Dictamen no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se expide sobre los datos proporcionados por el propietario o poseedor, y bajo su responsabilidad, de conformidad con el Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

**SEXTO.** La autorización del presente Dictamen, no lo exime del cumplimiento de los permisos y autorizaciones requeridos por las autoridades competentes para su operación y funcionamiento.

**SEPTIMO.**

**OCTAVO.**

**USOS DEL SUELO PERMITIDOS: Habitacional con Comercio y Servicios.**

-Vivienda, Mercado; bodega de productos no perecederos y bienes muebles; venta de abarrotes, 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 boticas; 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 laboratorios 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, belleza, 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 concierto y cineoteca; 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 correos, telégrafos con atención al público; Centrales telefónicas sin atención al público; Estaciones repetidoras 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.

**DESAHOGO DE PREVENCIÓN DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017.**

-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 banqueta. En el caso, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta. Todas las edificaciones deberán de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en lo relativo al diseño por sismo y lo relacionado a patios de iluminación y ventilación. La altura máxima de entrepiso será de 3.60 m., de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entrepiso; 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 Colindan con un Edificio Catalogado.- La altura máxima permitida al paño del alineamiento de la calle para edificaciones nuevas, que colindan con un edificio catalogado con valor relevante sin alterar, será igual a la altura del edificio catalogado más alto de los colindantes más 3 metros. Se podrá incrementar esa altura 6m más, si éstos se remeten 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 (CUS), determinado por la zonificación.

(N19) De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 93 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 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 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 vigentes.

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 efecto la notificación del presente, para que a su elección interponga el recurso de inconstitucionalidad 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 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 multa o de suspensión de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho".

El presente certificado no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso del suelo por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que operen, en virtud de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 125 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 11 de enero de 2013.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 DE SEPTIEMBRE DEL 2017

FOLIO N°  
58462-151SIEF17

ÁREAS DE ACTUACIÓN  
Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN  
No Aplica.

**CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL**

ACP / SEDUVI. Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, Inmueble de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Los predios dentro de Zona de Monumentos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

Nivel de Protección 3 Hipódromo. Se aplica a los inmuebles de valor patrimonial ambiental, que son aquellos que contribuyen a dar unidad al conjunto, los que representan una época importante de la zona, o aquellos que son testimonio vivo de la evolución tipológica de un género edilicio y, que por su estado de conservación, son susceptibles de transformaciones con algunas restricciones.

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 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 13 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° 93100400517203XR606E

Importe \$ 1,389.50  
DIRECCIÓN GENERAL DE  
ADMINISTRACIÓN URBANA  
SELLO DE  
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS  
2017  
CERTIFICACIÓN

P.T. MARIA REINA PALÓMARES RESENDIZ  
CERTIFICADORA 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.

SIN TEXTO