



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

FECHA DE EXPEDICIÓN: 11 DE JUNIO DE 2021

FOLIO N° 9455-151POJO21

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

<b>MIER Y PESADO</b>	<b>227</b>	-----	-----	-----
Calle	N° Of.	Int.	Manzana	Lote
<b>DEL VALLE NORTE</b>	-----		<b>03100</b>	
Colonia	Poblado		Código Postal	
<b>BENITO JUÁREZ</b>			<b>026-148-03-000-5</b>	
Alcaldía			Cuenta Predial	

**ZONIFICACIÓN:** Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación **BENITO JUÁREZ**, hoy Alcaldía de esta Ciudad, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día **06 de mayo de 2005**, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplican las **zonificaciones: 1.- E/4/20** (Equipamiento, 04 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre.) y **2.- CB/4/20/M** (Centro de Barrio, 04 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno.)

**\*DOBLE ZONIFICACIÓN:** A fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano.

-----] SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO. - **8,426.00 m<sup>2</sup>** [-----

**USO DEL SUELO: E (Equipamiento): COMERCIO-** Mercados, Bazar. Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales. Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco. Venta de productos de uso personal y doméstico. Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaqueles y frigoríficos. Cementeras, tabiqueras, venta de materiales metálicos. **SERVICIOS-** Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil. Garitas y caseta de vigilancia. Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales. Juzgados y tribunales. Oficinas de gobiernos en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosos. Estaciones de bomberos. Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales. Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud. Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y centrales de ambulancias. Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios. Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles). Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares. Bibliotecas, hemerotecas; ludotecas, centros comunitarios y culturales. Escuelas primarias, secundarias técnicas. Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados; centros de investigación científica y tecnológica. Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos. Jardines botánicos, zoológicos y acuarios, planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas. Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash. Lienzos charros, clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación. Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos. Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas. Agencias de correos, telégrafos y teléfonos. Cementerios, crematorio, mausoleos y criptas. Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio. Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio. Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos; estaciones de radio y televisión. Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet. Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio. Bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos sin venta al público. Bodegas de productos no perecederos sin venta al público. Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos. Helipuertos. Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos). Verificentros. **-Infraestructura-** Estaciones y subestaciones eléctricas. Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua. Estaciones de transferencia de basura. Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).

**USO DEL SUELO: CB (CENTRO DE BARRIO): HABITACIÓN.-** Habitacional Unifamiliar -Habitacional Plurifamiliar.- **COMERCIO-**Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos; embutidos, salchichonería, roscinerías, tamalerías; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletterías, neverías y dulcerías. -Mínisúper, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancuillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados. -Vinaterías. -Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías. -Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina. -Mercados, Bazar. -Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales. -Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco. -Venta de productos de uso personal y doméstico. -Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaqueles y frigoríficos. **-SERVICIOS -**Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos. -Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículos y agencia automotriz -Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil. -Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal. -Garitas y caseta de vigilancia. -Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y centrales de ambulancias. -Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares. -Bibliotecas, hemerotecas; ludotecas, centros comunitarios y culturales. -Escuelas primarias, secundarias técnicas. -Video juegos, juegos electromecánicos, billares, boliche, pistas de patinaje -Circos y Ferias temporales y permanentes. -Salones para fiestas infantiles. -Salones para banquetes y fiestas. -Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos. -Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas. -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 (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general. -Agencias de correos, telégrafos y teléfonos. -Sanitarios públicos. -Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio. -Bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos sin venta al público. -Bodegas de productos no perecederos sin venta al público. -Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos. -Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos). -Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura; tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestéreos y equipos de cómputo. **-INDUSTRIA.-** Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones. **-INFRAESTRUCTURA.-** Estaciones y subestaciones eléctricas. -Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua. -Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).

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

- Norma de Ordenación Particular de Estacionamientos
- Norma de Ordenación Particular de Mejoramiento de Área Verdes.
- Norma de Ordenación Particular de Superficie mínima por vivienda. En toda la Alcaldía Benito Juárez **NO SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA MENOR A 60.M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA, SIN INCLUIR EL ÁREA CORRESPONDIENTE A ESTACIONAMIENTOS E INDIVISOS.**
- Norma de Ordenación Particular de Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo de B y C, Licencias de Construcción Especial y conforme al Art. 237 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- Norma de Ordenación Particular de Dotación de Equipamiento.
- Norma de Ordenación Particular de Escuelas Particulares.

A la superficie total del predio y de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

[Datos y superficie retomados de la boleta predial]

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 Alcaldía 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 del Derecho a los Servicios Públicos de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tecnología Hídrica de la Ciudad de México vigente.



FECHA DE EXPEDICIÓN: 11 DE JUNIO DE 2021

FOLIO N° 9455-151POJO21

**ÁREAS DE ACTUACIÓN**

No Aplica.

**NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN**

(TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES EN SU CASO)

**NORMA 4.** Referente a: "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo".

**NORMA 11.** Referente a: "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales".

**NORMA 19.** Referente al "Estudio de Impacto Urbano".

**CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.**

**CC. Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial.** Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención u opinión técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, "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 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 Alcaldía 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 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"—.

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; 7, A 1 y 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracciones I, II y XI; XI fracción I, 16 fracción VI, 31 fracción VII y XXV de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones I, II, 7 fracción VI inciso D), 156 fracciones XVI, XXIX y XXX del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II VI y XVIII, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX y X; 7 fracciones I, III y IV, 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones I, II, III, VIII, XXI, XXIII, XXIV, XXV, XXVI y XXVIII; 4, fracción III, 7 fracciones I, XIV y XXIV, 9 fracción IV, 11, 48, 50, 51, 87 fracción II, 89, 90, 91, 92 primero y cuarto párrafos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1, 4 fracciones I, II; IX y XXXIV; 17, fracciones I, V; 20, 21, 158 fracción I, 159 inciso a), 160 fracción I, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como 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 del Distrito Federal N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades. ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN O LICENCIA, ÚNICAMENTE CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO, SIN PERJUICIO DE OTROS REQUISITOS QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO SERÁ PERMANENTE SIEMPRE CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, CONFORME LO PREVEA EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, esto de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo de la fracción II del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; EL PRESENTE CERTIFICADO PERDERÁ SU VIGENCIA SI SE MODIFICA EL USO Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE, O SI HUBIERE MODIFICACIONES A LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO O DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO QUE ENTREN EN VIGOR, esto de conformidad con lo dispuesto por el tercer párrafo de la fracción II del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 772426009205754446E3

DSM

**C. VÍCTOR HUGO SUCILLA ARELLANO**  
CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL  
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

**DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL**  
IMPOSTOS 1.657.00  
Y ADMINISTRACIÓN URBANA  
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

SELLO DE  
**2021**  
**CERTIFICACIÓN**

**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.

