GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO | SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA | CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

2025

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 11 DE MARZO DE 2025 | **FOLIO N° 6247-151GUJU25**

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.)

Calle	N° Of.	Manzana	Lote
AVENA	**196**	**----**	**----**

Colonia	Poblado	Código Postal
GRANJAS ESMERALDA	**-------**	**09810**

Alcaldía	Cuenta Predial
IZTAPALAPA	**047-344-05-000-1**

ZONIFICACIÓN: Certifico que mediante **DECRETO** que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación **IZTAPALAPA**, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día **02 de octubre del 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 Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial del de la Ciudad de México No. 262, Tomo III, el día **15 de febrero de 2018**, 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: E/3/40** (Equipamiento, 3 Niveles Máximos de Construcción, 40% mínimo de área libre.----------

---------- SUPERFICIE DEL PREDIO.- **11,454.27m²** ----------
----------40% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.**- 4,581.71m²**; Y 60% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- **6,872.56m²** ----------
---------- SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **20,617.69m²** ----------

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: Tabla de Usos del Suelo E (Equipamiento)**: COMERCIO —** Mercados, bazar; Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales; Central de abastos; **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; Edición y desarrollo de software; Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, orfelinatos, 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 auditoria, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; Garitas y casetas de vigilancia; Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales; Juzgados y tribunales; Centros de readaptación social y reformatorios; Oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas; 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; Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), taller medico dental; 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; 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, practica de golf y squash; Campos de tiro, lienzos charros, clubes campestres, clubes de golf, y pistas de equitación; Arenas de box y lucha, estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas; 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; Salones de baile y peñas; Agencias de correos, telégrafos y teléfonos; Cementerios, crematorios, mausoleos y criptas; Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio; Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio; Sanitarios públicos; Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna; 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; Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño; Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer; Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público; Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos; Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas; Helipuertos; Estacionamientos públicos y privados; **INFRAESTRUCTURA —**Estaciones y subestaciones eléctricas; Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua; Dique y vaso regulador; Estación de transferencia de basura; 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 ORDENACION.
Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Delegacional vigente.

***Norma de Ordenación Particular para Estacionamientos Públicos, en Zonas con Alta Densidad de Ocupación.**
**(Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 433-BIS, de fecha 02-OCT-2008).*

- ***Datos retomados de la Boleta predial /// Superficie retomada de la escritura número 89,725 en la Ciudad de México de fecha 30 abril 2007 /// Constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 0865 de fecha 06 mayo de 2024***

"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.

CONTINÚA AL REVERSO

18369

FECHA DE EXPEDICIÓN: 11 DE MARZO DE 2025

FOLIO N° 6247-151GUJU25

ÁREAS DE ACTUACIÓN
No aplica.

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES, EN SU CASO.)
NORMA 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales".
NORMA 19 referente Estudio de Impacto Urbano.
NORMA 28 referente a las Zonas y Usos de Riesgo.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL
No aplica.

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 querella, 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, 16 -fracción XIII BIS-, 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 A) numeral 2, 31 Bis –fracciones VI, XXII-, 152 Bis –fracciones XII, XIII, XIV- 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.** EL PRESENTE CERTIFICADO PERMANECERÁ VIGENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICEN LOS PAGOS ANUALES DE DERECHOS CORRESPONDIENTES POR LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO CONTEMPLADOS EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DENTRO DE LOS QUINCE DÍAS HÁBILES PREVIOS A LA CONCLUSIÓN DE SU VIGENCIA. EL CERTIFICADO NO CONTINUARÁ VIGENTE CUANDO SE MODIFIQUE EL USO O LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE O EN AQUELLOS CASOS EN QUE SE MODIFIQUEN LAS DISPOSICIONES DE LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES O PARCIALES DE DESARROLLO URBANO APLICABLES, esto de conformidad a lo dispuesto por el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° **94152502690884751 4VE**
EHC

Importe $ **2,025.00**
SELLO DE:

SEDUVI

C. VÍCTOR HUGO SUCILLA ARELLANO
CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS
DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA

Con fundamento en el artículo 16 fracción XIII BIS de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como de los artículos transitorios SEGUNDO, QUINTO, DÉCIMO SEXTO, DÉCIMO SEPTIMO, VIGÉSIMO PRIMERO y VIGÉSIMO CUARTO del "DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LAS FRACCIÓN IX, SE ADICIONAN LAS FRACCIONES II BIS, VIII BIS, XIII BIS, XVIII Y SE DEROGA LA FRACCIÓN VI AL ARTÍCULO 16; SE REFORMAN EL PÁRRAFO PRIMERO Y LAS FRACCIONES II, XXIV Y XXXIX, SE ADICIONAN LAS FRACCIONES XL, XLI, XLII, XLIII, XLIV, XLV Y XLVI Y SE DEROGAN LAS FRACCIONES XXV Y XXVI Y XXVIII BIS AL ARTÍCULO 26; SE REFORMAN EL PÁRRAFO PRIMERO Y LA FRACCIÓN XXVIII, SE DEROGAN LAS FRACCIONES XX Y XXIV Y SE ADICIONAN LAS FRACCIONES XXIX, XXX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVII, XXXVIII Y XXXIX, AL ARTÍCULO 31; SE REFORMAN EL PRIMER PÁRRAFO Y LA FRACCIÓN XVI DEL ARTÍCULO 34; SE REFORMA EL PRIMER PÁRRAFO, SE DEROGAN LAS FRACCIONES X, XI Y XIX DEL ARTÍCULO 35; SE REFORMA EL PRIMER PÁRRAFO Y LA FRACCIÓN XXVII, SE DEROGA LA FRACCIÓN XXIX Y SE LE ADICIONAN LAS FRACCIONES XXXIII, XXXIV, XXXV Y XXXVI AL ARTÍCULO 43; Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 27 BIS, 31 BIS Y 42 BIS A LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO", publicado el 03 de octubre de 2024 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

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 SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO