



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 29 DE NOVIEMBRE DE 2021

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.)

AV. EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO

980

Calle

N° Of.

Depto.

Lote

Manzana

POLANCO I SECCIÓN

11510

Colonia

Poblado

Código Postal

MIGUEL HIDALGO

033-217-01-000-9; 033-217-02-000-8

Alcaldía

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "POLANCO" vigente, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 1873 Tomo I el día 06 de junio de 2014, el cual queda contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación "MIGUEL HIDALGO" vigente, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la Zonificación: HS/5/30/150 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30%/mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda 150.00 m², sin contar indivisos).

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO.- 26,852.07 m² [-----
-----] 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 8,055.62 m²; y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 18,796.44 m² [-----
-----] (A) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 93,982.24 m² y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 626 (SEISCIENTAS VEINTISÉIS) [-----

TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS. HS (HABITACIONAL CON SERVICIOS) —Habitacional Unifamiliar; —Habitacional Plurifamiliar; —Comestibles, carnicerías, pollerías, embutidos, salchichonería; —Panaderías; roscaderías; tortillerías; paletterías y neverías; —Tiendas de abarrotes, misceláneas, estanquillos; —Minisúpers y tiendas de conveniencia; —Artículos para fiestas y dulcerías; —Farmacias, boticas y droguerías, tiendas naturistas, boneterías, mercerías, juguetes, regalos y florerías, perfumerías, joyería, papelerías, fotocopias; —; —Tiendas de ropa; telas; zapaterías; —Venta de mascotas; Artículos para mascotas y alimentos para animales;—Vinaterías*; —Enseres eléctricos, equipos electrónicos, equipo de cómputo; música y discos; deportes; decoración de interiores;—Línea blanca muebles de oficina; —Refaccionarías y accesorios con instalación para vehículos, llanteras con instalación a vehículos;—Venta de vehículos; —Ferreterías, l'apalerías, material eléctrico vidrierías; —Mueblerías; —Tiendas de autoservicio, plazas y/o centros comerciales, supermercados; —Tiendas departamentales; —Oficinas y despachos para servicios profesionales y de consultoría; —Veterinarias; —Clínicas y hospitales veterinarios; —Gimnasios*; —Teatros, cines y cinetecas; —Centros de exposiciones temporales y al aire libre, galerías de arte y museos; —Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas; —Cafés; —Fuentes de sodas; torterías y cocinas económicas; —Taquerías, antojerías; —Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, discotecas, cervecerías; — Hoteles (C); —Sastrería en general; alquiler de ropa (trajes y smokings); lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado; —Reparación y mantenimiento de relojes y joyería; —Reparación y mantenimiento de calzado; —Renta de computadoras con o sin servicio de internet; —Estudios fotográficos; —Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, electrodomésticos, instalaciones domésticas, cerrajerías; —Tapicería; —Salas de masaje, spa, camas de bronceado; —Salones de belleza, peluquería; —Clínicas de belleza sin cirugía; —Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos; —Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio; —Casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, casas de préstamo y casas de empeño; —Estacionamientos públicos, privados y pensiones; —Reparación, mantenimiento de equipos de cómputo.

(C) Uso Permitido únicamente en la Zona Hotelera.

*El uso de Suelo para Vinaterías y Gimnasio, sólo se permite en una superficie No mayor a 100.00 m² de construcción.

NORMAS DE ORDENACIÓN. Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial vigente.

NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES

— **NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR PARA EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)**

— **FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS CON DIFERENTE ZONIFICACIÓN** Solamente se autorizará la fusión de predios cuando el predio resultante tenga un frente mínimo de 40.00 metros, conservando en cada uno de los predios fusionados la zonificación asignada en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, es decir, el uso de suelo, el número niveles máximos de construcción, el porcentaje de área libre y la superficie mínima de vivienda, antes de la fusión.

— **ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO** El porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida dentro del PDDU Polanco es del 30% de la superficie de cada predio; con excepción de los predios señalados con diferente porcentaje en el Plano E-3, "Zonificación y Normas de Ordenación". El área libre de construcción, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada o arbolada. Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad, por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente: El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse desde la planta baja hasta el último nivel. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales. La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

— **ALTURAS DE EDIFICACIÓN** Las alturas máximas de construcción permitidas, serán las indicadas en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" de este Programa Parcial, y se deberán considerar a partir del nivel medio de banqueta. Para el caso de techos inclinados, la altura máxima de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

— **INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES** Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación, únicamente serán proyectos de naturación de azoteas (azoteas verdes), celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, cubos de elevadores, cubos de escaleras, lavaderos y tenderos sin techar o con cubierta desmontable; siempre y cuando todos estos sean compatibles con el uso del suelo permitido. En el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto de Bellas Artes (INBA) y en todos los casos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a través de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano. Los pretilles en las azoteas, no deberán ser mayores a 1.00 metro de altura y cuantifican dentro de la altura máxima permitida. En el caso de los estacionamientos públicos y/o privados que se construyan sobre nivel de banqueta en las zonificaciones y niveles permitidos en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", el nivel de azotea únicamente se utilizará para la instalación de los elementos antes señalados; por ningún motivo podrán utilizar este nivel para el estacionamiento de vehículos.

— **SUBDIVISIÓN DE PREDIOS** Lote mínimo de 750.00 m² en zonificación HS, cada una de las fracciones resultantes deberán tener un frente mínimo de 7.00m

— **AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES** Podrán ampliarse sin rebasar el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) y/o Altura.

— **(A) ESTUDIO DE IMPACTO URBANO**

Previamente al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, REQUERIRÁN EL DICTAMEN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL G. D. F., EN MATERIA DE IMPACTO URBANO O URBANO-AMBIENTAL. En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, del entorno urbano y el impacto vial en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos Complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del D.F. Aquellas zonas clasificadas "de riesgo" por los ordenamientos aplicables, no podrán obtener autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente emitido por la autoridad en la materia.

— **CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES** El proyecto debe incluir pozo de absorción y en su caso planta de tratamiento.

— **INCENTIVAR LOS ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS** Será únicamente para la construcción de edificios exclusivamente para este fin. Se apegarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno.

— **ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS** Sobre nivel de banqueta podrán construir la solución de entrada y salida de personas y vehículos, sin afectar la imagen urbana. El área de desplante podrá ser de hasta el 10% del predio. El 90% restante deberá ser área libre como espacio abierto público destinado a la recreación.

CONTINÚA AL REVERSO



037531



NORMAS DE ORDENACIÓN. (Continúa)

— **NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS Y SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA** El número de viviendas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles permitidos, del área libre, así como de la superficie mínima de vivienda que se determina en cada zonificación en el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo. **EN NINGÚN CASO, LA VIVIENDA PODRÁ TENER UNA SUPERFICIE MENOR A 150 M² SIN CONTAR INDIVISOS;** o 200 m² y 250 m², según las zonas especificadas en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación". Para calcular el número de viviendas posibles en cada caso, debe usarse la siguiente fórmula:

$$COS = 1\% \text{ de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio}^{(1)}$$

$$(COS) \times (\text{Número de Niveles}) = CUS$$

$$(CUS) / (\text{Área Mínima por Vivienda}) = \text{Número de Viviendas posibles}$$

Para determinar el número máximo de viviendas permitidas se deberá aplicar la Norma de Ordenación Particular para Altura de Edificaciones*. El potencial constructivo resultante, deberá dividirse entre la superficie mínima de vivienda indicada en la zonificación, debido a que el número de viviendas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles y del porcentaje de área libre.⁽²⁾

En todos los casos, deberá aplicarse lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. En ningún caso, se contabilizarán en dicha superficie, las áreas destinadas a pasillos, corredores, escaleras y cualquier otro indiviso no habitable como superficie de vivienda. Tampoco se considerará para estos efectos la superficie de balcones, bodegas, estacionamientos, "roof garden", salones de juegos o usos múltiples, jardines, patios y cualquier otra área destinada a satisfacer servicios para los condóminos, ya sean copropiedad o área privativa.

Asimismo, mediante Oficio SEDUVI/DGDU/1684/2015 de fecha 28 de octubre de 2015, signado por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro VIII de DICTAMEN TÉCNICO⁽³⁾, Volumen DOS, Acta 455, con Fecha de Inscripción el 06 de noviembre de 2015, se DICTAMINA lo siguiente:

"...esta Dirección a mi cargo Dictamina y ratifica que en el área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 de junio de 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el número de viviendas que se puede construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles permitidos, del área libre, así como de la superficie mínima de vivienda que se determina en cada zonificación en el Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación; y que cuando en el cálculo del número de viviendas posibles resulte una fracción decimal menor o igual que 0.59, el número de viviendas que se pueden realizar deberá ajustarse al número entero inmediato inferior, en tanto que si el dígito resultante fuere igual o mayor a 0.60, se podrá incrementar el número de viviendas a la unidad siguiente, sin que con ello se rebase la superficie mínima por vivienda." (SIC).

⁽¹⁾ Oficio SEDUVI/CGDAU/0524/2014 de fecha 30 de julio de 2014 signado por la Coordinadora General de Desarrollo y Administración Urbana.

⁽²⁾ Oficio SEDUVI/CGDAU/0618/2014 de fecha 27 de agosto de 2014 signado por la Coordinadora General de Desarrollo y Administración Urbana.

⁽³⁾ Oficio SEDUVI/DGDU/1684/2015 de fecha 28 de octubre de 2015 signado por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.

— **NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR PARA ENSERES EN LA VÍA PÚBLICA**

Los establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas, que opten por colocar enseres para la prestación de sus servicios en la vía pública, entendidos como aquellos objetos necesarios para la prestación del servicio de los establecimientos mercantiles, como sombrillas, mesas, sillas o cualquier instalación desmontable que estén colocados en la vía pública, pero que no se hallen sujetos o fijos a ésta; deberán dejar una franja libre de 2.00 metros entre éstos y el arroyo vehicular, jardinería, mobiliario urbano, árboles o cualquier cosa que entorpezca el espacio señalado. Los enseres sólo podrán ocupar una superficie igual al 50% del área que ocupen las mesas interiores. No podrán instalarse bocinas, altavoces ni ofrecer música fuera del área techada del establecimiento.

— **RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN PARA DIVERSAS ZONAS**

Los predios que no están comprendidos en las áreas descritas, anteriormente, estarán libres de las restricciones anteriores. Sin embargo, todos los predios deberán observar las restricciones y afectaciones establecidas en el Plano E-1 de "Alineamientos y Derechos de Vía" y en las Láminas de Alineamiento y Número Oficial establecidas para la Delegación Miguel Hidalgo. Cualquier violación a estas restricciones o a cualquier otra relativa a la altura, número de niveles, área libre o violación de uso del suelo, dará lugar a la clausura inmediata y permanente de la obra, así como la orden de demolición por cuenta del propietario, además de otras sanciones que determine la normatividad aplicable, ya sea obra nueva o remodelación.

— **RESTAURANTES CON Y SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, RESTAURANTE-BAR, BARES, DISCOTECAS Y CERVECERÍAS.**

"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.

❖ Datos retomados del instrumento 24,701 de fecha 23 de septiembre de 2021, Notaría N° 248, Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 660/2021 expedida el 03 de noviembre de 2021 y de las boletas prediales, presentadas por el promovente.

ÁREAS DE ACTUACIÓN

No Aplica.

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

No Aplica.

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 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".

Desahogo de Prevención con fecha de 24 de noviembre de 2021.

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-; 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 XVII-, 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 I-, 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 y 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 Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, CONFORME LO PREVea EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, esto de conformidad a 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 MODIFICARE 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 a 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° 9415210144477AWAW4BT

ELABORÓ: AOC

ING. ARQ. DAVID SEBASTIÁN LUNA BELTRÁN
CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

Importes \$ 657.00 SEDUVI
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL
Y ADMINISTRACIÓN URBANA
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS
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.