



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

FECHA DE EXPEDICIÓN: 05 DE SEPTIEMBRE DEL 2025

FOLIO N° 16926-151CODA25

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. RIBERA DE SAN COSME

33

-----

-----

Calle

N° Of.

Int./Depto.

Lote

STA MA LA RIBERA

-----

06400

Colonia

Poblado

Código Postal

CUAUHTÉMOC

012-134-19-000-3

Alcaldía

Cuenta Predial

**ZONIFICACIÓN** Certifico que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "SANTA MARIA LA RIBERA, ATLAMPA Y SANTA MARÍA INSURGENTES" (Gaceta Oficial del Distrito Federal del día 14 de julio de 2000) que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de Septiembre de 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 Cuauhtémoc, de esta Ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No.262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica **doble zonificación**<sup>(1)</sup>: **HM/6/35 ó 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre ó 18.00 metros de altura permitida) y **H-3-20 ó 10 mts.** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 Niveles Máximos de Construcción, 20% Mínimo de Área Libre ó 10 Metros de Altura Permitida).

Asimismo por Norma de Ordenación sobre vialidad Ribera de San Cosme, en el tramo M- A de Dr. E. Gonzalez Martinez a Instituto Tecnico Industrial, le aplica la Zonificación: **HM/6/35 ó 18 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre ó 18 metros de altura permitida).

Mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DIDU/192/2021 de fecha 29 de enero de 2021, se informa que los dictámenes u oficios emitidos durante la presente administración no requieren de una solicitud de ratificación toda vez que los mismos se han emitido en estricto apego a la normatividad vigente.

El "DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DEL SUELO O DELAS NORMAS GENERALES DE ORDENACION, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. RIBERA DE SAN COSME NÚMERO 33, COLONIA SANTA MARIA LA RIBERA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P 06400." de fecha 06 de junio de 2025, inscrito en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta No. 1,148, Libro VII, Dictamen Técnico, Volumen Dos, con fecha de 12 de junio de 2025, donde se dictamina lo siguiente:

**DICTAMEN**

**PRIMERO.** Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular **Fusión de Dos o Más Predios Cuando Uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H)** del Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 14 de julio de 2000, para que de la fusión de los predios marcados con los números 31, 33 y 37, esquina con calle Doctor Atl (antes calle Pino), con zonificaciones **HM/6/35 ó 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35 % mínimo de área libre ó 18.00 metros de altura permitida) y **H-3-20 ó 10.00 mts.** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ó 10 metros de altura permitida), mantenga su doble zonificación y por tener frente a la Av. Ribera de San Cosme ser sujeto al aprovechamiento de la Norma de Ordenación sobre Vialidad Ribera de San Cosme, en el tramo M- A de Dr. E. González Martínez a Instituto Técnico Industrial, correspondiéndole la Zonificación **HM/6/35 ó 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre ó 18 metros de altura permitida) a la totalidad del predio fusionado con superficie de **5,852.28 m²**, y conforme a las opiniones emitidas mediante los oficios números **SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1482/2025** por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría, **1054-C/0709** por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y **401.3S.1-2025/1494** por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como a la viabilidad del proyecto por parte de los integrantes de la Mesa de Trabajo de la Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria de la Ciudad de México celebrada el 11 de abril de 2025, para el predio ubicado en la Av. Ribera de San Cosme No. 33, Colonia Sta. Ma. La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06400. Lo anterior condicionado a:

- No exceder la superficie máxima de construcción de **3.9 V.A.T. (22,823.892 m²)**.
- Cumplir con lo estipulado en las Normas Generales de Ordenación y las demás disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano que le resulten aplicables.
- Cumplir con las condicionantes establecidas por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría consistentes en:
  - La propuesta a presentar deberá contemplar la horizontalidad y las proporciones de las fachada patrimoniales colindantes, incorporando a la volumetría sistemas constructivos y materiales contemporáneos que garanticen la compatibilidad en texturas y colores en una integración al contexto patrimonial urbano mediante una propuesta arquitectónica contemporánea que muestre el momento de la intervención.
  - Durante los estudios técnicos previos a la intervención y durante la misma, deberán aplicarse las medidas necesarias de protección a colindancias, para la preservación de la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes.
  - Deberá cumplir con lo indicado por la normatividad urbana vigente, así como el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como con las disposiciones legales y reglamentarias de los Programas de Desarrollo Urbano y la normatividad que de ellos deriven, que resulten aplicables." (Sic)
- Cumplir con la recomendación técnica por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) consistente en:
 

"se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con el inmueble ubicado en la calle Dr. Enrique González Martínez número 10, en la Colonia Santa María La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles es del interés de este Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX." (Sic)
- Cumplir con las consideraciones emitidas por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), que consisten en:
  - El predio en comento es colindante al Museo del Chopo, inmueble histórico que data del siglo XIX y que se encuentra incluido en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles con número de ficha I-09-00273.
  - De igual forma se observó que colinda con distintos inmuebles con características patrimoniales artísticas, por lo que se deberá consultar a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Cultural Artístico Inmueble del INBAL.
  - El proyecto que se pretenda plantear se revisará de manera integral, tanto en los niveles y alturas propuestos, como en su volumetría, integración al contexto y tratamiento de fachadas." (Sic).

**SEGUNDO.** El presente Dictamen no constituye autorización o licencia alguna, únicamente establece los lineamientos que serán aplicados en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, cuyo Resolutivo se plasmará en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con el cual, el interesado deberá tramitar ante las dependencias correspondientes, las autorizaciones y permisos que se requieran para la ejecución del proyecto, tales como el Registro de Manifestación de Construcción, el Dictamen de Impacto Urbano, el Resolutivo de Impacto Ambiental o cualquier otro que la normatividad aplicable determine.

**TERCERO.** El presente Dictamen, no exime al interesado del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que su incumplimiento, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

CUARTO. ....

QUINTO. ....

SEXTO. ....

[EN ZONIFICACIÓN HM/6/35 ó 18 mts. POR NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD RIBERA DE SAN COSME, TRAMO M-A [

.....] SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: 5,852.28 m²<sup>(3)</sup> [

.....] 35% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 2,048.30 m² // 65% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE 3,803.98 m² [

.....] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 22,823.89 m²; (\*\*\*)NORMA 19 ESTUDIO DE IMPACTO URBANO [

\*\*NÚMERO DE VIVIENDAS: LO QUE INDIQUE LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA. CUANDO SE TRATE DE VIVIENDA MÍNIMA, EL PROGRAMA DELEGACIONAL LO DEFINIRÁ

**USOS DEL SUELO PERMITIDOS: HM (Habitacional Mixto).**

—Vivienda, Mercado, Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers y misceláneas, Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, Tiendas de autoservicio, Tiendas de departamentos, Galería comercial, Venta y renta de vehículos y maquinaria, Taller de reparación de electrodomésticos, Gimnasios y adiestramiento físico, Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos, Servicios de alquiler de artículos en general, oficinas, Despachos, Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, Bancos y casas de cambio, Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías, 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, Cafés, fondas y Restaurantes, Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cineteca, Centros de convenciones, Centros comunitarios y culturales, Clubes sociales y salones para banquetes, Boliches, billares y pistas de patinaje, Hoteles, moteles y albergues, Agencias funerarias y de inhumación, Estaciones del sistema del transporte colectivo, Estacionamientos públicos, Agencias de correos, telégrafos y teléfonos, Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público, Micro industria, industria doméstica.

**Nota:** Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.

**USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H (Habitacional con Comercio y/o Servicio—en Planta Baja P.P. Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes. Habitacional).** Vivienda, Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers y misceláneas, Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, Taller de reparación de electrodomésticos, Gimnasios y adiestramiento físico, Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos, Despachos, Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías, Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia, Veterinarias y tiendas de animales, Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, 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, Centros comunitarios y culturales, Centros deportivos, Garitas, casetas de vigilancia, Estacionamientos públicos, Micro industria, industria doméstica.

**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 ORDENACION.**

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

- Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubica en la zonificación Habitacional (H).
- Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.
- Subdivisión de predios.
- \*\*Cálculo del número de viviendas permitidas.
- Ampliación de construcciones existentes.
- De las tablas de usos permitidos.
- Estacionamientos.

— Datos de la Boleta Predial y de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial de fecha 16 de junio de 2023.

— <sup>(1)</sup> Superficie del predio retomada del Instrumento No. 44,204 de fecha 24 de agosto de 2023, otorgado por la Notaría No. 95 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 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.

**ÁREAS DE ACTUACIÓN**

Norma No. 4 referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

**NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN**

(\*\*\*) NORMA 19.- Referente a Estudio de Impacto Urbano.

**CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL**

ACP, CC inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, 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 colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, 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, 16 -fracción XII- 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-, 153 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, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007; 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° 94152502821798M51497

Importe \$ 2,025.00

SELLO DE: 2025

C. CELSO REYES SANTIAGO

CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA