



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
RECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Ciudad de México, a 03 de octubre de 2022

SEDUVI/DGOU/ [REDACTED] /2022

Asunto: Dictamen de Aplicación de la Normatividad de
Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación.

Folio [REDACTED]

[REDACTED]
**APODERADA GENERAL DE BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO "F/2007"**

Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre A, Piso 11,
Colonia Zedec Santa Fe,
Alcaldía Álvaro Obregón,
Tel.: 55 11 05 22 22

En atención a su solicitud de *Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación*, ingresada en el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el **22 de marzo de 2022**, registrada con el **Folio** [REDACTED], mediante la cual solicita la aplicación de la Norma General de Ordenación **5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)** del Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 04 de mayo de 2012, para el predio ubicado en la calle **Javier Barros Sierra No. 285, Colonia Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01210**, conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES

- 1.- **Formato TSEDUVI_DAN_2**, debidamente requisitado.
- 2.- **Identificación Oficial vigente**, Pasaporte con número [REDACTED] emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a favor de la C. [REDACTED] debidamente cotejada.
- 3.- **Identificación Oficial vigente**, Credencial para votar con número [REDACTED], emitida por el Instituto Nacional Electoral a favor de la C. [REDACTED]; debidamente cotejada.
- 4.- Para acreditar la legal posesión del inmueble, presentó la **Escritura Pública No.** [REDACTED] de fecha 17 de septiembre de 2015, expedida por el Licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública No. 244 de la Ciudad de México, en la que se hizo constar el contrato de COMPRAVENTA AD-MESURAM Y A PLAZOS que celebran por una parte [REDACTED] SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por los señores Urs Pius Birri y Rodolfo Hernández Monterosas; en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA" y de otra parte "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, como Fiduciario del Fideicomiso número [REDACTED], representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios, Licenciados Oscar Mejía Reyes y Gabriela Alejandra Beltrán Espíndola; en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA" del inmueble marcado con el número oficial Doscientos Ochenta y Cinco de la Avenida Javier Barros Sierra, en la Colonia Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, con una superficie de 34,715.75 m², debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México con el Folio Real número 9241833 el



29 de febrero de 2016; debidamente cotejada.

5.- Para acreditar el interés y la personalidad jurídica la promovente presentó la siguiente documentación:

- **Escritura Pública No.** [REDACTED] de fecha 26 de marzo de 2015, expedida por el Licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública No. 244 de la Ciudad de México, en la que se hizo constar EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN identificado con el número [REDACTED] que celebran los señores [REDACTED] y "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número "[REDACTED]", denominado "Fideicomiso [REDACTED]" (el "Fideicomiso Mifel"), representada en este acto por su representante legal el Licenciado [REDACTED] actuando por instrucciones de su Comité Técnico, que ratifica en este acto el señor [REDACTED], Delegado Especial de dicho Comité Técnico; y "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, representada en este acto por sus delegados fiduciarios, los Licenciados O [REDACTED] debidamente cotejada.
- **Escritura Pública No.** [REDACTED] de fecha 15 de julio de 2021, expedida por el Licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública No. 244 de la Ciudad de México, en la que se hizo constar EL PODER que otorga "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración identificado con el número "[REDACTED]", para efectos fiscales identificado como "[REDACTED]", en lo sucesivo "LA PODERDANTE", representada por sus delegados fiduciarios, los Licenciados O [REDACTED] quien actúa por instrucciones del Comité Técnico de dicho Fideicomiso, a favor de los ciudadanos [REDACTED] y A [REDACTED], en lo sucesivo "LOS APODERADOS", para que lo ejerzan conjunta o separadamente; debidamente cotejada.

6.- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con Folio** [REDACTED] expedido el 08 de octubre de 2020 por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; debidamente cotejado

7.- **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con Folio** [REDACTED] expedida el 03 de enero de 2022 por la Alcaldía Álvaro Obregón; debidamente cotejada.

8.- **Reporte fotográfico** con tomas del interior y exterior del predio, en el cual se aprecian las alturas de las construcciones colindantes y de la acera contraria, con un croquis que ubica cada una de las fotografías presentadas.

9.- **Memoria Descriptiva.**

10.- **Anteproyecto Arquitectónico.**

11.- Con fundamento en los Artículos 44 y 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mediante el oficio número SEDUVI/DGOU/DIGDU/521/2022 de fecha 05 de abril de 2022, la Dirección de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO



Ricardo
2022 Flores
Año de
Magón
RECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

SEDUVI/DGOU/ 2130 /2022

Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano, adscrita a esta Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió un oficio de Prevención, para que la promovente subsanara las deficiencias que presentaba su solicitud, siendo notificado el **05 de julio de 2022** a la C. [REDACTED] persona autorizada en el expediente para oír y recibir notificaciones y documentos, presentando el desahogo correspondiente el **11 de julio de 2022**, con lo cual se procedió a dar continuidad al trámite.

12.- Con fundamento en el Artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mediante el oficio número **SEDUVI/DGOU/DIGDU/1331/2022** de fecha **07 de septiembre de 2022**, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, opinión al respecto.

13.- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, a través del oficio número **CDMX/AAO/DGODU/3720/2022** de fecha **22 de septiembre de 2022**, emitió **opinión en sentido positivo**.

14.- La Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, verificó que la solicitud reuniera los requisitos necesarios y que se cumpliera con el procedimiento administrativo establecido en los Artículos 7º fracciones I, XIV y XXXIV y 47 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que con base en ello y

CONSIDERANDO

I. Que la Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda es competente para resolver la solicitud de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, indicada en el Antecedente 1, de conformidad con lo señalado por los Artículos 3º fracciones VIII y XXI, 4º fracción III, 7º fracciones I, VII y XIV, 33 fracción II, 47 y 87 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 2º y 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 2º, 3º fracciones XI y XX, 11 fracción I, 12, 14, 16 fracción VI, 18, 20 fracciones V, VI, IX, XX y XXV, 21 y 31 fracciones I, VIII, XII, y XXVII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1º, 2º, 7º fracción VI, inciso D) y 156 fracciones XXXVI y XXXVIII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1º, 2º fracciones I, II, V, VI, VIII, X, XII, XXII, XXIV, 3º, 5º, 6º fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, 7º fracciones I, II, III y IV, 30, 32, 34, 87 fracción I y 88 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Manual Administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ordenamientos vigentes aplicables en la Ciudad de México.

II. Que la interesada solicita la aplicación de la Norma General de Ordenación **5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)**, así como los usos permitidos por la zonificación.

III. Que de la revisión al Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 04 de mayo de 2012, en su **Capítulo V. Ordenamiento Territorial**, numeral **5.4.1 Normas de Ordenación Generales**, señala:

5.4.1 Normas de Ordenación Generales



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

SEDUVI/DGOU/ 2130 /2022

5. Área construible en zonificación denominada espacios abiertos (EA).

En la zonificación denominada Espacios Abiertos (EA), el área total construida podrá ser de hasta el 10% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 5%.

En dichas áreas, se permitirá la instalación de bibliotecas, centros de información, librerías y demás espacios públicos destinados a la educación, cultura, esparcimiento y recreación, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y opinión de la Delegación correspondiente."

(Énfasis añadido)

IV. Que de acuerdo al **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** señalado en el numeral 5 de Antecedentes, al predio de referencia le aplica la zonificación **EA** (Espacio Abierto), refiriendo en su apartado **NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN**, la **NORMA 5**. "Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)".

V. Que se aprecia en la **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial** señalada en el numeral 6 de Antecedentes, que al predio le asigna el **número oficial 285** de la calle **Javier Barros Sierra, Colonia Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón**, con las siguientes características: Zona Histórica **NO**, Zona Patrimonial **NO**, Afectación **NO**, Restricciones **SÍ**; conteniendo entre otras la siguiente nota: "DEBERÁN RESPETAR LAS RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN SEÑALADAS EN EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ZONA DE SANTA FE Y ESTA ESTARÁ SEÑALADA EN EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO, QUE EXPIDE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (SEDUVI)".

VI. Que conforme al **Anteproyecto Arquitectónico** y a la **Memoria Descriptiva**, se pretende en el predio con superficie de 34,715.75 m² desarrollar un proyecto para la práctica de tiro de golf en un campo abierto y consiste en la construcción de 2 niveles sobre el nivel medio de banqueteta, un sótano y un área de tiro al aire libre localizada en planta baja, teniendo una superficie máxima de construcción de 3,659.56 m², de la cual 3,200.00 m² se encuentran sobre nivel de banqueteta (S.N.B.), y 459.56 m² bajo nivel de banqueteta (B.N.B.) de los cuales 270.11 m² son habitables para área administrativa y área de exposiciones, un área libre de 33,115.75 m² (95.40%), con un área de desplante de 1,600.00 m² (4.60%) y 87 cajones de estacionamiento.

VII. Que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, mediante el oficio número **CDMX/AAO/DGODU/3720/2022** de fecha **22 de septiembre de 2022**, emitió **opinión en sentido positivo**, indicando:

"Al respecto, después de un análisis de los datos aportados, así como de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en fecha 10 de mayo de 2011 se llegó a la siguiente conclusión:

El proyecto presentado por la promovente, establece la construcción de un parque de golf que se desarrollará en un predio con una superficie total de 34,715.75 m² y se desplantará en una superficie de 1,600.00 m², mismos que representan el 4.60% de la superficie total del predio, por lo que se apega a lo requerido en la Norma General de Ordenación Número 5, además de cumplir con las condicionantes de uso de suelo que se establecen en la misma. Por lo expuesto, esta Dirección General no tiene inconveniente respecto del proyecto pretendido por el interesado al predio de interés, emitiendo **opinión en sentido positivo**."



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

SEDUVI/DGOU/ 2130 /2022

VIII. Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 04 de mayo de 2012, al predio de referencia le aplica la zonificación EA (Espacio Abierto) y conforme a la Tabla de Usos del Suelo, los usos permitidos en dicha zonificación son **CENTROS DEPORTIVOS, CANCHAS DEPORTIVAS, ALBERCAS CUBIERTAS, CANCHAS, PISTAS Y ALBERCAS AL AIRE LIBRE**, y en el que el uso pretendido de "práctica de tiro de golf" se puede considerar como parte del uso del suelo de "Centro Deportivo", siendo un proyecto que se desplanta en una superficie menor a la permitida, con lo que incrementa el área libre y cumple con la superficie máxima de construcción, por lo que es factible la aplicación de la Norma General de Ordenación **5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)**.

Por lo que con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la **Norma General de Ordenación 5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)** del Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 04 de mayo de 2012, para permitir la construcción de un espacio que constituye una alternativa para la recreación del deporte al norponiente de la ciudad como lo es la práctica de tiro de golf, así como un espacio para el fomento a la cultura en donde se exhibirán muestras artísticas, en hasta una superficie total construida del 10% de la superficie del predio y el 5% de área de desplante, en el predio ubicado en la calle **Javier Barros Sierra No. 285, Colonia Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01210**, y conforme a la opinión en sentido positivo emitida por la Alcaldía Álvaro Obregón a través de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano emitida mediante el oficio número **CDMX/AAO/DGODU/3720/2022**, quedando condicionado a lo siguiente:

- No exceder la superficie máxima de construcción de **10% (3,471.576 m²)**, incluyendo los **270.11 m³** bajo nivel de banqueta (B.N.B).
- No exceder la superficie de desplante de **5% (1,735.788 m²)**.
- Al cumplimiento de las Normas Generales de Ordenación y demás disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano que le resulten aplicables.

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, la interesada 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 exige a la interesada 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.

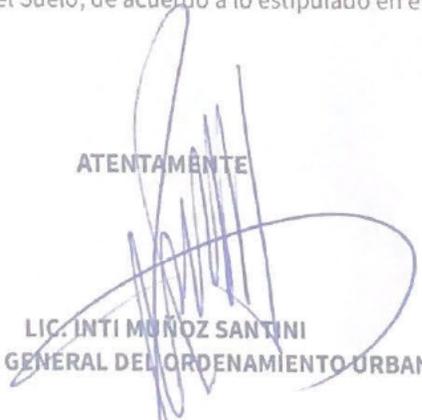
CUARTO. Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 7º fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se hace del conocimiento de la interesada que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación del presente, para que interpongan el recurso de inconformidad correspondiente, debiendo dirigirlo al superior jerárquico de la Dirección General del Ordenamiento Urbano, o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO. El presente Dictamen se firma por duplicado, un original que permanecerá en el expediente de la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano y el otro para ser notificado a la particular.

SEXTO. Gírese atento oficio a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con la finalidad de que proceda a su inscripción, en estricto apego a lo estipulado en el Artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018; el cual surtirá sus efectos una vez inscrito y se expedirá a petición de la interesada, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 235 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

Reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE


LIC. INTI MUÑOZ SANTINI
DIRECTOR GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO

Esta página es parte integrante del **Dictamen Procedente** para la aplicación de la **Norma General de Ordenación 5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)** del Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 04 de mayo de 2012, para el predio ubicado en la calle **Javier Barros Sierra No. 285, Colonia Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01210.**

SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
EMMANUEL A. LEÓN MARTÍNEZ	MARGARITA REYES CHÁVEZ	A. LIZET REYES AGUIRRE

C.C.P. 1049 - Emmanuel Alejandro León Martínez - Director de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano. (emmanuelm.seduvi.didu@gmail.com)

Folio: [REDACTED]
C.C.P.