



Ciudad de México, a 06 de noviembre de 2020

SEDUVI/CGDU/[REDACTED]/2020

**Asunto:** Se emite Dictamen de Determinación  
de Límites de Zonificación de los Programas  
de Desarrollo Urbano.

[REDACTED]  
**APODERADO LEGAL DE  
CENTRAL PARK, SANTA FE S. A. DE C.V.  
EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO  
EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1047**

Me refiero a su solicitud de *Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano*, ingresada en el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el **19 de febrero de 2020**, registrada con el [REDACTED], para el predio ubicado en la **Av. Francisco J. Serrano No. 80, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos**.

#### ANTECEDENTES

1. Solicitud Formato TSEDUVI-CGDAU\_DDL\_1, debidamente requisitado.
2. Para acreditar **la propiedad del predio** antes indicado, el interesado presentó la **Escritura Pública número 191,413** de fecha 16 de febrero de 2018, expedida por el Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Titular de la Notaría Pública número 116 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Real número [REDACTED] el 05 de diciembre de 2018, debidamente cotejada.
3. Para acreditar la **personalidad de su mandante y su personería jurídica**, el interesado presentó los siguientes documentos:
  - **Escritura Pública número 42,399** de fecha 3 de octubre de 2014, expedida por el Licenciado Luis Robles Brambila, Titular de la Notaría Pública número 18 de Guadalajara, Jalisco, en donde se hace constar LA CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE denominada "CENTRAL PARK SANTA FE" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, debidamente cotejada.
  - **Escritura Pública número 42,401** de fecha 3 de octubre de 2014, expedida por el Licenciado Luis Robles Brambila, Titular de la Notaría Pública número 18 de Guadalajara, Jalisco, en donde se hace constar la protocolización del Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la empresa "CENTRAL PARK SANTA FE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y en donde se otorga Poder para Actos de Administración a favor del [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el Folio Mercantil número 84841\*1, el 13 de julio de 2017, debidamente cotejada.



- **Contrato de Fideicomiso** número “F/1047” de fecha 15 de marzo de 2016, celebrado entre “CENTRAL PARK SANTA FE”, S.A. DE C.V. en su carácter de **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO**, representada por el [REDACTED] como Administrador y por otra parte “BANCO AZTECA”, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA**, representada por su Delegado el Lic. [REDACTED] en su carácter de **FIDUCIARIO**, debidamente cotejado.

**4. Credencial para Votar** número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, a favor del [REDACTED], debidamente cotejada.

**5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** con Folio número [REDACTED] de fecha 07 de mayo de 2019, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debidamente cotejado.

**6. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial** con Folio número [REDACTED] de fecha 19 de febrero de 2019, expedida por la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, debidamente cotejada.

**7. Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial** con número de cuenta 056-973-05-000-0, y pago correspondiente del 1° al 6° bimestre del 2020, con una superficie de terreno de 18,229.37 m<sup>2</sup>.

**8. Plano Topográfico** de fecha agosto de 2019, el cual fue elaborado por el **Ingeniero Topógrafo** [REDACTED], quien se identifica con la **Cédula Profesional** número [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública. En dicho levantamiento topográfico, se señala que la superficie del predio es de **18,229.038 m<sup>2</sup>**, debidamente cotejada.

**9.** Con fundamento en el Artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mediante el oficio número [REDACTED] de fecha 27 de marzo de 2020, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano, emitió oficio de Prevención, para que el promovente subsanara las deficiencias que presentaba su solicitud, siendo notificado el 28 de septiembre de 2020, presentando el desahogo correspondiente el 05 de octubre de 2020, con lo cual se procedió a dar continuidad al trámite.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Coordinación General de Desarrollo Urbano y de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, verificó que la solicitud reuniera los requisitos señalados en el Manual de Trámites y Servicios al Público del Distrito Federal vigente, y

#### CONSIDERANDO

I. Que la Coordinación General de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda es competente para resolver la solicitud de Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo señalado por los Artículos 1º, 11 fracción I, 12, 14, 16 fracción VI, 18, 20 fracciones III, IX y XXIV, 21 y 31 fracciones I, XII y XXVII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1º, 5º fracción I, 7º fracción VI, inciso A) y 153 fracciones XXI y XXXIV 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, 3º, 5º, 6º, 7º, 30, 32, 34, 87 fracción I y 88 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 7º fracciones I, VII, XIV, XXXIV, XXXVII y 87 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 34, 35 y 36 del





**Dichas superficies, no podrán ser alteradas ni modificadas.**

**SEGUNDO.** - Se deberá cumplir con la Normatividad y Restricciones establecidas para cada zonificación, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Santa Fe, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal vigente, así como con los demás Ordenamientos aplicables en la materia.

**TERCERO.** - El presente Dictamen, no prejuzga sobre los derechos de propiedad, y junto con el plano de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, el cual es parte inseparable del mismo, únicamente determina las distintas superficies de las zonificaciones del predio de referencia, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe", por lo que la vigencia del presente Dictamen se mantendrá hasta 365 días posteriores a que se modifique el Programa antes citado.

**CUARTO.** - Una vez que el promovente sea notificado del presente Dictamen, conforme a lo dispuesto en los Artículos 22, 23, 24 y 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México, **se requiere que presente por escrito ante la Oficialía de Partes de esta Secretaría, un Avalúo suscrito por un Perito Valuador registrado en la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México**, que contenga el valor comercial del predio referido, el cual deberá contener el Objeto del Avalúo (**Conocer el valor comercial del terreno**) y el Propósito del Avalúo (**para pago de derechos por inscripción del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano**), así como una impresión del Registro Federal de Contribuyentes (RFC), nombre o razón social y el domicilio fiscal, necesario para la elaboración del Formato de Pago de Derechos por concepto de inscripción en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano; posteriormente se le notificará vía telefónica para que pase a recoger el Formato para Trámite de Pago correspondiente, con el cual deberá efectuar su pago en la Tesorería de la Ciudad de México, una vez realizado el pago, deberá presentar el original del recibo de la Tesorería y del Formato para Trámite de Pago, mediante un escrito a través de Oficialía de Partes de esta Secretaría.

No omito mencionar que dicho Avalúo deberá ser presentado ajustándose al Formato Unificado de Avalúos definido por el Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial (SIGAPred), creado a partir del Programa de Modernización Catastral (PROMOCA) cuya finalidad principal es que la ciudad pueda contar con un catastro multifuncional que busca mejorar la recaudación y equidad del impuesto predial y por objetivo incrementar de manera relevante la transparencia de la información catastral, con lo que se pretende tener una mayor credibilidad en el mercado inmobiliario y con la ciudadanía en general, **a más tardar en 15 días hábiles** contados a partir de que el promovente haya sido notificado del presente.

**QUINTO.** - Si transcurridos los (90) noventa días naturales, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente dictamen, el promovente no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el Artículo 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México, el presente dictamen quedará sin efectos.

**SEXTO.** - 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 del interesado que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación de la presente, para que interponga el recurso de inconformidad correspondiente, debiéndolo dirigir al superior jerárquico de la autoridad emisora, o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.





Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ordenamientos vigentes aplicables para la Ciudad de México.

II. Que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuando **no puedan determinarse los límites de la zona o cuando el predio se ubique en dos o más zonificaciones en los Programas**, a solicitud del interesado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Coordinación General de Desarrollo Urbano emitirá un Dictamen de Delimitación de Zonas que se turnará al Registro de los Planes y Programas para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente.

III. Que, de acuerdo con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, referido en el numeral 5 de antecedentes, al predio de referencia le aplican 2 Zonificaciones: **H 20/70/A** (Habitacional – LA MEXICANA-, 20 niveles máximos de construcción y 70% de mínimo de área libre, Densidad A: Una vivienda cada 40 m<sup>2</sup> de terreno) y **E/5/70** (Equipamiento, 5 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre).

IV. Que la **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial**, referida en el numeral 6 de antecedentes, refiere que el predio se ubica en la calle **Av. Francisco J. Serrano No. 80, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos**, con las siguientes características: Zona Histórica: **No**, Zona Patrimonial: **No**, Afectaciones: **No**, sin embargo, si presenta Restricciones **al frente 10.00 m, a los lados 15.00 m con Talud, al fondo 5.00 m.**

V. Que derivado del análisis y cotejo del plano topográfico presentado, con el Plano USOS DEL SUELO que forma parte integral e inseparable del 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, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día **4 de mayo de 2012**; se constató que al predio de referencia, le corresponden 2 Zonificaciones: **H 20/70/A** (Habitacional – LA MEXICANA-, 20 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre, Densidad A: Una vivienda cada 40 m<sup>2</sup> de terreno) y **E/5/70** (Equipamiento, 5 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre).

Con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:

#### DICTAMEN

**PRIMERO.-** Esta Coordinación General de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano y el plano correspondiente**, el cual forma parte inseparable del presente Dictamen, para el predio ubicado en la calle **Av. Francisco J. Serrano No. 80, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos**, de acuerdo con lo señalado en los considerandos II, III, IV y V, determinando que de conformidad con 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, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día **4 de mayo de 2012**, a la superficie total del predio que es de **18,229.038 m<sup>2</sup>**, le corresponden las siguientes zonificaciones:

1. **9,864.023 m<sup>2</sup>** de zonificación **H 20/70/A** (Habitacional – LA MEXICANA-, 20 niveles máximos de construcción y 70% de mínimo de área libre, Densidad A: Una vivienda cada 40 m<sup>2</sup> de terreno; y
2. **8,365.015 m<sup>2</sup>** de zonificación **E/5/70** (Equipamiento, 5 niveles máximos de construcción, 70 % mínimo de área libre.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
COORDINACIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO



2020  
LEONA VICARIO  
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI/CGDU/[REDACTED]/2020

**SÉPTIMO.** - El presente Dictamen se firma por duplicado, un original que permanecerá en el expediente de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano y el otro para ser notificado al particular.

Reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

*TUA.*

**DR. EDUARDO JUÁREZ AGUIRRE**  
**COORDINADOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

C.c.c.e.p. Mtro. Emmanuel Alejandro León Martínez.- Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.  
Arq. Elisa Rubí Márquez.- Subdirectora de Normatividad Urbana.  
Ing. Arq. Angélica Lizet Reyes Aguilar.- J.U.D. de Seguimiento y Evaluación de la Normatividad Urbana.  
Folio 4652-311BAAL20  
EALM/ERM/ALRA/apr

