



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



Done

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-068-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/0178/2024** a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la *Iniciativa con proyecto de DECRETO PARA LA MODIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DEL PREDIO UBICADO EN AV. SAN JERONIMO NUM. 775, COLONIA SAN JERONIMO LIDICE, C.P. 10110, ALCALDÍA MAGDALENA CONTRERAS EN LA CIUDAD DE MÉXICO.*

Al respecto, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. La iniciativa tiene como descripción del proyecto el siguiente:

"... la CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE UN ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS, con 3 niveles de sótanos y una cisterna bajo nivel de banquetta (b.n.b) con una superficie de construcción de 12,136.87 m² y la construcción de 3 niveles sobre nivel de banquetta (s.n.b) con una superficie de 6,565.97 m², la superficie total de construcción es de 18,702.84 m²...."

La iniciativa objeto de estudio pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

El proyecto no rebasa la intensidad de construcción permitida por el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo

El proyecto no rebasa la altura permitida por la normatividad aplicable de 36.00 m de altura.

Altura total por Norma 7."

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató que al predio en estudio, le corresponde una zonificación HC/3/50/R, Habitacional con comercio, hasta 3 niveles máximos de construcción con 50% mínimo de área libre, y densidad restringida a 1 vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno.

1 Iniciativa Ciudadana pág. 7

2 Iniciativa Ciudadana pág. 2.

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, M.
Tel. 555265 0780 ext 11000

 COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA II. SOLOMETATLA	23 ABR 2024
	Recibió: <i>Díaz</i> Hora: 13:23

[Firma]

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



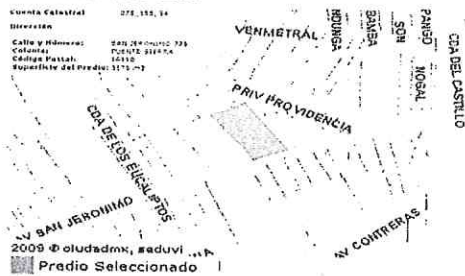
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-068-2024

Ubicación del Predio



H 2/50/R
HC 3/50/R
AV. SAN JERÓNIMO
SUELO URBANO
H HABITACIONAL
Zonas en las cuales predomina la vivienda. Los usos complementarios son guarderías, jardín de niños y parques.
HC HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
Zonas en las que predomina la vivienda con comercio u oficinas en planta baja.

Uso del Suelo	Niveles	Altura	M ² Área Libre	M ² mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja	3	12	2,263.5	0	0.4	4,526.50	6

3. Considerando que en la iniciativa se señala que la superficie del terreno es de 4,526.50 m², se hace referencia a lo siguiente:

Zonificación	Superficie del predio m ²	Área libre m ²	Desplante m ²	Niveles	Superficie máxima de construcción m ²
HC 3/50/R	4,526.50	2,263.25	2,263.5	3	6,789

El proyecto de análisis propone lo siguiente: "(...) una superficie de desplante de 2,212.24 m², equivalente al 48.87%, con un área libre de 2,314.26 m², que corresponde al 51.13%, superficie máxima de construcción de 18,702.84 m², de los cuales 12,136.87 m², están b.n.b. (una cisterna y tres sótanos) y 6,565.97 m² s.n.b. (3 niveles), con 285 cajones de estacionamiento (...)".

De lo anterior, se desprende que existen incongruencias en el proyecto que se analiza, pues aunque se señala que se respetará la zonificación aplicable HC/3/50/R, se indica una superficie máxima de construcción de 18,702.84 m², cuando la que corresponde es de 6,789.75 m² sobre nivel de banquetá; es decir, existen incompatibilidades respecto a lo que se solicita respecto a lo que se indica en el proyecto.

4. Para efectos del análisis de los impactos generados por el cambio de uso de suelo propuesto se realizó un comparativo de los impactos que se generarían respecto al uso de oficina en 3 niveles s.n.b., como lo indica la propuesta, contra la combinación de uso habitacional en 2 niveles y de oficina en planta baja, permitidas actualmente por la zonificación vigente aplicable (H/3/50/R), bajo las siguientes consideraciones:

- Para calcular el número de empleados, se consideró la superficie máxima de construcción (sobre el nivel de banquetá) del proyecto entre el área mínima por empleado, conforme a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0760 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.
PAOT-05-300/100-068-2024

Federal (y que para el caso aplica un rango de 251 a 2,500 ml de construcción, por lo que debe tener un mínimo de 6 m² / empleado). Por lo que, al proyecto, le corresponde un total de 1,094 empleados.

- Con el número total de empleados se calculó la generación de residuos sólidos = (No Empleados X 1.071 kg/día/empleado (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No Empleados X 50 l/día/empleado (Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas, última reforma 06 de octubre de 2004).

Por lo que, para los 3 niveles con oficinas, los 1, 094 empleados generarían diariamente 1,171.67 kg/día de residuos sólidos y se consumirían 54,700 litros de agua/día.

- Para la zonificación vigente, donde se tendría un nivel con uso de oficina en planta baja y 2 niveles con uso habitacional, se calcularon 369 empleados que corresponden a la planta baja con uso de oficina.
- Con el número total de empleados se calculó la generación de residuos sólidos = (No Empleados X 1.071 kg/día/empleado (Inventario de residuos sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. Empleados X 50 l/día/empleado (Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas, última reforma 06 de octubre de 2004).

Por lo que, para 1 nivel con oficinas, los 369 empleados generarían diariamente 395.20 kg/día de residuos sólidos y se consumirían 18,450.00 litros de agua/día!

- Para un predio de 4,526.50 m², con la densidad de una vivienda cada 500 m² de terreno, se estiman 9 viviendas, que para 2 niveles resultan 6 viviendas, por lo que se tendría 20 habitantes (el número de habitantes se obtiene conforme a la estimación de 3.4 por vivienda de la encuesta Intercensal 2015, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía).
- Considerando el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Habitantes X 1.071 kg/día/hab (SEDEMA, 2022) y consumo de agua = No. Habitantes X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).

Por lo que, para el uso habitacional en 2 niveles, se generarían diariamente 21.42 kg/día de residuos sólidos y se consumirían 3,000.00 litros/día de agua.

De lo anterior se desprende que la zonificación vigente, con uso de oficina en planta baja y habitacional en dos niveles, se generaría un total de 416.62 kg/día de residuos sólidos y se consumirían 21,450.00 litros de agua/día.

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
PROCURADOR DE LA PROCURADURIA
AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.

PAOT-05-300/100-068-2024

Zonificación	Criterio	Habitantes/empleados total	Residuos generados total	Consumo de agua total (l x día)
			(Kg x día)	
HC/3/50/R	Propuesta uso oficina en 3 niveles	1,094 empleados	1,171.67	54,700
HC/3/50/R	Oficinas en planta baja y habitacional en 2 niveles	20 habitantes y 369 empleados que corresponden a un nivel de oficinas en planta baja	416.62	21,450.00
Diferencia			755.06	33,250

Del análisis comparativo en la zonificación HC/3/50/R, se advierte que la actividad de oficina en 3 niveles solicitada en la iniciativa de decreto, genera 1,171.67 kg al día de residuos y 54,700 litros al día, por lo cual respecto a lo calculado con el uso vigente, se identificó que se incrementa la generación de 755.06 kg al día de residuos sólidos y se consumen adicionalmente 33,250.00 litros de agua al día.

En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/LBE/MMRR

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS