



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.

PAOT-05-300/100-117-2023



DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio **CCDMX/II/CDIU/869/2023**, a través del cual, solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada *DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA 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 VIGENTE, PUBLICADO EL 4 DE MAYO DE 2012 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 1344, PARA MODIFICAR EL USO DEL SUELO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE MARIO PANI NO. 200, COLONIA CUAJIMALPA DE MORELOS, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS.*

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

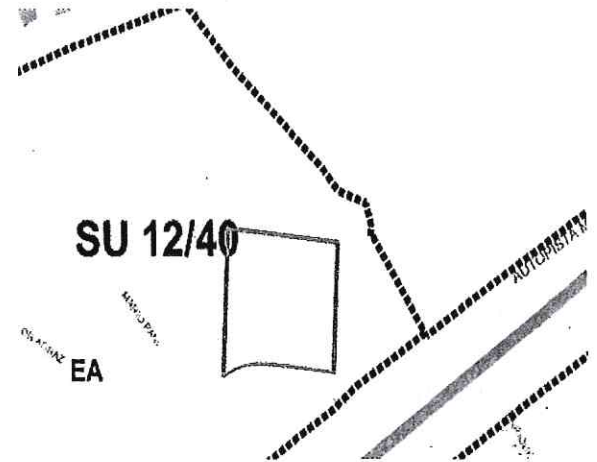
[...] MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL PREDIO, CON LA FINALIDAD DE SOLICITAR DE ADICIÓN DEL USO DE SUELO DE EDUCACION SUPERIOR Y POSGRADO AL USO DE SUELO APLICABLE ACTUALMENTE (SUBCENTRO URBANO), EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 1,370.00M2, EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE MARIO PANI NO. 200, COLONIA CUAJIMALPA DE MORELOS, ALCALDIA CUAJIMLAPA DE MORELOS EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 13,806.11M2.

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Santa Fe, se constató que al predio ubicado en calle Mario Pani 200, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México se identifica con la cuenta catastral **056_810_29** y le corresponde una zonificación **SU/12/40 (Subcentro Urbano con 12 niveles máximos de construcción, un área libre del 40% y un 60% de desplante máximo).**



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-117-2023

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	056_810_29	<p>2023 Ciudad de México, redact</p> <p>Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Dirección							
Calle y Número:	MARIO PANI 200						
Colonia:	SANTA FE CUAJIMALPA						
Código Postal:	05348						
Superficie del Predio:	12907 m2						
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo (1)	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Subcentro Urbano	12	4.5	40	0		92230	0



■ Predio seleccionado
Calle Mario Pani No. 200, Colonia Cuajimalpa de Morelos, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos

- El proyecto busca satisfacer el aumento a la demanda de más usos de suelo que complementen las actividades de la zona, al generar una mezcla de usos concordante con los objetivos del referido Programa Parcial.

Adicionalmente, se busca evitar que los trabajadores en el sitio, tengan que desplazarse a otra sede para tomar cursos, capacitaciones y conferencias que se brindan, por lo que contribuiría a reducir el congestionamiento de vialidades, al reducir la movilidad de los usuarios, lo cual se ajusta a los objetivos del Programa Parcial.

El proyecto busca acondicionar las instalaciones existentes y no se pretende realizar ningún tipo de ampliación al corporativo ya existente y por lo tanto la demanda relacionada con el uso solicitado de universidad y centro de estudio de posgrado sería la misma, ya que no se considera un aumento de personal.

De acuerdo con la Memoria Descriptiva del proyecto, se propone lo siguiente:

(...)

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El presente proyecto busca realizar una mezcla de usos de suelo, actualmente en el inmueble se encuentra el Corporativo Liverpool con uso de oficinas, se pretende añadir el uso de suelo de Educación Superior y Posgrado a través de implementar la UNIVERSIDAD VIRTUAL LIVERPOOL, en el que no se plantea realizar ningún tipo de obra, solo se busca adecuar las instalaciones

Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-117-2023

existentes para la Universidad, así mismo (...) habilitar como oficinas el área de guardería ubicada en el en sótano 1 del edificio a, asignando el espacio a RH y UVL, asignar salas de 1N edificio C, 2N edificio C, auditorio PB y cuarto del optometrista a UVL.

Para la implementación de la remodelación, se requieren los siguientes trabajos:

**Retiro de mobiliario existente.*

**Colocación de mobiliario nuevo.*

**Retiro de albañilería, cancelería y puertas existentes.*

**Colocación de albañilería, cancelerías y puertas nuevas.*

**Retiro de fuerza existente.*

**Colocación de fuerza nueva.*

**Gráficos Nuevos.*

**Pintura Nueva.*

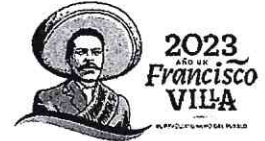
(...)

NIVEL	EDIFICIO	ÁREAS	M ²
SÓTANO 1	A	UVL ¹ -RH	759.00
	B	OPTOMETRISTA	10.00
PLANTA BAJA	B	AUDITORIO	395.00
PRIMER NIVEL	C	SALAS DE JUNTAS	106.00
SEGUNDO NIVEL	C	SALAS DE JUNTAS	100.00
TOTAL			1,370.00

1. Universidad Virtual Liverpool – Recursos Humanos

(...)

4. Actualmente, los usos que se permiten de conformidad con la zonificación aplicable al caso **SU/12/40 (Subcentro Urbano, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre)**, son los siguientes: VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS EN GENERAL Y DE ESPECIALIDADES; FARMACIAS, DROGUERÍAS Y BOTICAS; REPARACIÓN DE ARTÍCULOS DOMÉSTICOS EN GENERAL; DISTRIBUCIÓN Y VENTA DE VEHÍCULOS, CON SERVICIOS COMPLEMENTARIOS; OFICINAS PRIVADAS, TALLER DE SERVICIO, VENTA, REFACCIONES Y ACCESORIOS; OFICINAS PRIVADAS, DESPACHOS Y CONSULTORIOS; REPRESENTACIONES OFICIALES Y EMBAJADAS EXTRANJERAS Y OFICINAS CONSULARES; SUCURSALES DE BANCO, CASAS DE CAMBIO Y CASAS DE BOLSA; AGENCIAS DE VIAJES, DE PUBLICIDAD, RENTA DE VEHÍCULOS Y MENSAJERÍA SIN GUARDA DE VEHÍCULOS; CENTROS DE SALUD, CLÍNICAS DE URGENCIAS Y CLÍNICAS EN GENERAL; CLÍNICAS VETERINARIAS Y TIENDAS DE ANIMALES; CAFÉS O RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; RESTAURANTES CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTO; CENTRO DE CONVENCIONES, CLUB PRIVADO; JUEGOS ELECTRÓNICOS, BOLICHE, BILLAR Y JUEGOS DE MESA; HOTELES HASTA UNA CAPACIDAD DE 2000 CUARTOS; GARITA Y CASETA DE VIGILANCIA O POLICÍA SIN GUARDA DE VEHÍCULOS; AGENCIAS FUNERARIAS Y DE INHUMACIONES; PARADEROS DE AUTOTRANSPORTE URBANO; ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS;



Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.

PAOT-05-300/100-117-2023

HELIPUERTOS; CENTRALES TELEFÓNICAS CON Y SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO; MICROINDUSTRIAS, INDUSTRIA DOMÉSTICA Y DE ALTA TECNOLOGÍA; y PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES O PARQUES.

De lo anterior se desprende que los giros enlistados generarían un mayor impacto, considerando el consumo de agua y la generación de residuos sólidos, por lo que la propuesta de modificación pretendida, consiste en utilizar un área de 1,370.00 m² de la superficie de construcción preexistente, la cual actualmente es parte de las oficinas del corporativo; es decir, **no se contempla alguna construcción nueva adicional**, para ser utilizada con uso de EDUCACIÓN SUPERIOR Y POSGRADO.

5. Respecto a los impactos generados por la iniciativa para la modificación de uso del suelo, se realizó un comparativo de la propuesta de uso actual para oficinas en el área propuesta para la intervención de 1,370.00 m² respecto a la simulación del escenario en que la misma superficie fuera para el uso de EDUCACIÓN SUPERIOR Y POSGRADO, resultando lo siguiente:
- De la iniciativa citada se desprende que se proyectan destinar 1,370.00 m² para acondicionar las instalaciones existentes y ser utilizado como universidad y centro de estudio de posgrado.
 - Considerando el área de intervención, se determinó que el número de empleados en oficinas, en relación con la superficie de intervención correspondiente a 1,370.00 m², que de acuerdo con la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en un rango de área entre 251 a 2,500 m², el área utilizada por empleado corresponde a 6.00 m², por lo que, la capacidad máxima de utilización por parte de empleados sería de **228.33 empleados**.
 - Considerando el número de empleados se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de empleados X 1.071 kg/día/emple (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. de empleados X 50 l/día/emple (Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas, última reforma 06 de octubre de 2004).
 - **Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de 1,370.00 m² y 228.33 empleados en oficina, se obtuvo una generación diaria de 244.54 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 11,416.50 litros de agua.**
 - Para calcular el número de estudiantes, considerando el área de intervención correspondiente a 1,370.00 m² que, de acuerdo con la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para escuela de nivel superior, el área utilizada por estudiante corresponde a

Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-117-2023

3.00 m², por lo que, la capacidad máxima de utilización por parte de estudiantes sería de **456.66 estudiantes**.

- Considerando el número de estudiantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de estudiantes X 1.071 kg/día/estu (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. de estudiantes X 25 l/día/estu (Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas, última reforma 06 de octubre de 2004).
- Por lo que para el uso de 1,370.00 m² y 456.66 estudiantes en universidad y centro de estudio de posgrado, se generarían diariamente 489.08 kg de residuos sólidos y se consumirían 11,416.50 litros de agua.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

Uso de suelo destinado (misma área de intervención 1,370.00 m ²)	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Oficinas	228.33 empleados	244.54 kg	11,416.50 litros
Educación superior y posgrado	456.66 estudiantes	456.66 kg	11,416.50 litros

Considerando que la iniciativa que se opina pretende permitir un uso de suelo, que corresponde a EDUCACIÓN SUPERIOR Y POSGRADO, en un área de 1,370.00 m²; en una superficie de construcción preexistente; es decir, que no contempla superficie de construcción adicional, que de acuerdo con lo estimado aumenta la generación de residuos, pero mantiene el mismo consumo de agua al día, lo que no implicaría un impacto significativo en la zona, si se toma en cuenta el listado de usos permitidos en el predio que podrían generar mayores impactos. Adicionalmente, toda vez que el uso solicitado no representa un aumento en la superficie de construcción en el inmueble, en consecuencia, no representa un incumplimiento a la zonificación secundaria establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos.

Por lo anterior, esta Procuraduría considera procedente la iniciativa únicamente para que se permita el uso de suelo correspondiente a EDUCACIÓN SUPERIOR Y POSGRADO en 1,370.00 m² de construcción misma que es preexistente y que no contempla alguna construcción nueva adicional ni el incremento a la superficie de construcción, pretendido por el promovente.

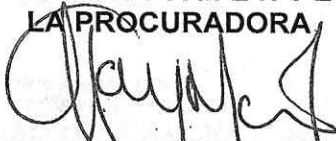


Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2023.
PAOT-05-300/100-117-2023

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 suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
LA PROCURADORA**



MARIANA BOYTAMBORRELL

MAEL/JARCA/DE/OAVL/JACD