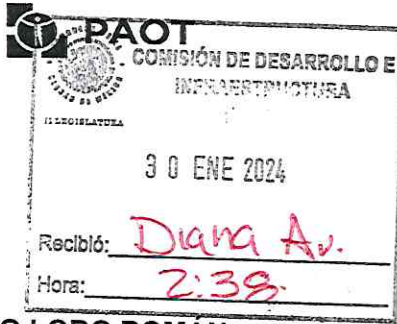


Acuse



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



Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-025-2024

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/IIL/CDIU/1131/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emitir opinión respecto de la iniciativa Ciudadana denominada **INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA PATRIMONIAL DE TACUBAYA DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (NO. 1335) EL DÍA 20 DE ABRIL DE 2012. RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE CERRADA SALVADOR ALVARADO NÚMERO 7, COLONIA ESCANDÓN I SECCIÓN, CÓDIGO POSTAL 11800, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, 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 objetivo:

[...] el cambio de uso de suelo a HM/5/30/A (Habitacional Mixto) Servicios básicos en oficinas y despachos. Oficinas para alquiler, Oficinas y Despachos, Oficinas de organizaciones civiles, Oficinas de instituciones de asistencia, Servicios profesionales y de consultoría, Instituciones de asistencia pública, Salones para eventos de instituciones de asistencia pública. Dentro de la zonificación secundaria no se incrementarán niveles o metros de construcción, esperando que permitan llevar a cabo el cambio de uso de suelo al Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI).¹
[...]

2. El predio materia del presente estudio es el resultado de la fusión de los predios marcados con el número 7 y 9 de la calle Cerrada Salvador Alvarado, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, en esta Ciudad. Además, de la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y al Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya", al predio le corresponde una zonificación **H 5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Alta, una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie de terreno).

¹ *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado en Cerrada Salvador Alvarado Número 7, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, p. 7.*

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-025-2024

Información General

Cuenta Catastral: 428 109 11

Dirección: CDA GRAL SALVADOR ALVARADO 7

Calle y Número: CDA GRAL SALVADOR ALVARADO 7

Colonia: ESCANDON I SECCION

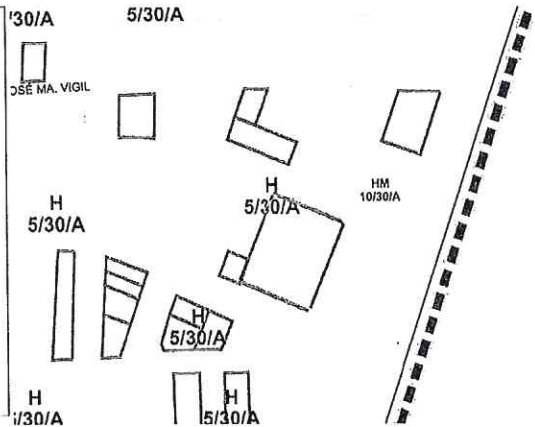
Código Postal: 11900

Superficie del Predio: 704 m²

***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.**

Ubicación del Predio

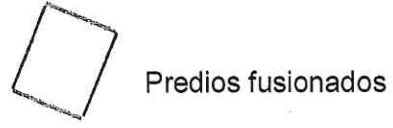
Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.



Zonificación

Uso del Suelo 11	Niveles	Alturas	% Área Libre	H2 mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional (H) Ver Tabla de Uso	5	-	30	0	A(1 Viv c/ 33.0 m ² de terreno)	2464	21

SUELO URBANO
H HABITACIONAL



Información General

Cuenta Catastral: 428_109_10

Dirección: CDA S ALVARADO 9

Calle y Número: CDA S ALVARADO 9

Colonia: ESCANDON I SECCION

Código Postal: 11800

Superficie del Predio: 723 m²

***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.**

Ubicación del Predio

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 11	Niveles	Alturas	% Área Libre	H2 mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional (H) Ver Tabla de Uso	5	-	30	0	A(1 Viv c/ 33.0 m ² de terreno)	2534	22

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-025-2024

3. Por lo anterior, se consultó la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial, con la finalidad de determinar la congruencia entre la zonificación y los usos de suelo pretendidos, destacando lo siguiente:

		Habitacional	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Habitacional con Comercio	Habitacional con Oficinas	Equipamiento	Espacios Abiertos
		H	HM	CB	HC	HO	E	EA
Servicios	Servicios básicos, profesionales y sociales	Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal	AB					
		Consultorio para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos.						
		Edición y desarrollo de software.	B		B			
		Renta de vehículo y agencia automotriz.						
		Servicios básicos en oficinas y despachos	A		B			
		Servicios profesionales y de consultoría, jurídicos y publicidad.						
		Oficinas y despachos; notariales, financieros, de contabilidad y auditoría.			B			
		Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública						
		Garitas y casetas de vigilancia.						
		Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales.						
		Oficinas de gobierno en general, deportivas, recreativas y religiosos						
		Oficinas de gobiernos en general, deportivos, recreativos y religiosos.						
Estaciones de bomberos								
Estaciones de bomberos.								
Servicios especializados de salud	Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud.							
	Clinicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos.							
	Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), taller médico dental.					B		
	Clinicas y hospitales veterinarios.							

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-025-2024

De acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo, la zonificación HM es la única que permite los Usos de Suelo solicitados:

- **Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal:** Consultorio para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos. Edición y desarrollo de software.
 - **Servicios básicos en oficinas y despachos.** Renta de vehículo y agencia automotriz. Servicios profesionales y de consultoría, jurídicos y publicidad. Oficinas y despachos; notariales, financieros, de contabilidad y auditoría.
4. Adicionalmente, de conformidad con la normatividad aplicable al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican la Norma Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y la Norma General de Ordenación 11. Cálculo del Número de Viviendas Permitidas; considerando para ello la superficie del predio de **1,417.24 m²** de conformidad con las documentales proporcionadas por el promovente.

Actualmente, de acuerdo con la iniciativa propuesta, el uso se encuentra distribuido de la siguiente manera:

EDIFICIO A		EDIFICIO B				CAFETERÍA	
Local	Área	Local	Área	Local	Área	Local	Área
Recepción PB	26.21 m ²	Área de trabajo	48.79 m ²	Servicios jurídicos (Nivel 1)	21.86 m ²	Cocina	19.53 m ²
Seguridad	9.16 m ²	Sala de juntas	20.35 m ²	Sala de juntas (Nivel 1)	22.40 m ²	Comedor	50.07 m ²
Sala de usos múltiples	164.757 m ²	Secretaría	20.43 m ²	Equipo de trabajo (Nivel 1)	40.41 m ²	Baños mujeres	3.21 m ²
Baños discapacitados	5.10 m ²	Atención al público	22.02 m ²	Promoción de eventos culturales	12.10 m ²	Baños hombres	3.17 m ²
Recepción Nivel 1	39.87 m ²	Equipo de trabajo	34.58 m ²	Subdirección jurídica	15.25 m ²	Total	75.98 m²
Sala de usos múltiples 2	167.68 m ²	Servicios jurídicos	40.53 m ²	Baños mujeres (Nivel 1)	15.89 m ²		
Sala de lectura	35.52 m ²	Contabilidad	42.79 m ²	Baños hombres (Nivel 1)	17.97 m ²		
Almacén de libros	55.75 m ²	Responsabilidad social y servicios comunitarios	15.49 m ²	Impresiones (Nivel 1)	5.51 m ²		
Baños mujeres	17.94 m ²	Director sistemas del centro comunitario y cultural	15.13 m ²	Cocineta	7.52 m ²		
Baños hombres	16.27 m ²	Director jurídico	15.54 m ²	Talleres y clases	66.47 m ²		
Biblioteca	110.02 m ²	Baños mujeres	15.89 m ²	Servicios jurídicos (Nivel 2)	17.97 m ²		

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-025-2024

Sala de juntas	15.00 m ²	Baños hombres	15.53 m ²	Sala de juntas (Nivel 2)	22.00 m ²
Archivo general	28.42 m ²	Impresiones	5.48 m ²	Encuadernación	19.65 m ²
Equipo de trabajo	36.34 m ²	Sistemas	1.97 m ²	Impresión y fotocopias	17.13 m ²
Jefatura biblioteca	27.63 m ²	Subdirector cultural	12.39 m ²	Material didáctico	14.58 m ²
Jefatura ludoteca	26.60 m ²	Subdirección servicios comunitarios	17.00 m ²	Archivo	22.35 m ²
Sala de espera	26.02 m ²	Asistente y secretaria	31.37 m ²	Baños mujeres (Nivel 2)	15.89 m ²
Sala de juntas y usos múltiples	85.69 m ²	Director del centro comunitario y cultural	34.50 m ²	Baños hombres (Nivel 2)	17.97 m ²
Baños mujeres	11.97 m ²	Baño director del centro comunitario	2.89 m ²		
Baños hombres	15.13 m ²				
Total 921.077 m²		Total 785.59 m²			

(...)

Se hace también alusión a un total de 60 colaboradores que trabajan en las instalaciones.

Se realiza el cálculo de las densidades para la zonificación secundaria aplicable H5/30/A (Habitacional, 5 niveles, 30% de área libre y densidad Alta = 1 vivienda cada 33.0 m² de terreno) y la solicitada para el proyecto HM 5/30/A (Habitacional Mixto, 5 niveles, 30% de área libre y densidad Alta = 1 vivienda cada 33.0 m² de terreno), lo que resulta en lo siguiente:

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación aplicable H 5/30/A		Superficies constructivas de conformidad con la zonificación propuesta HM 5/30/A	
Superficie del predio	1,417.24 m ²	Superficie del predio	1,417.24 m ²
Desplante (70%)	992.07 m ²	Desplante (70%)	992.07 m ²
Área Libre (30%)	425.17m ²	Área Libre (30%)	425.17m ²
Superficie máxima de construcción	4,960.35 m ²	Superficie máxima de construcción	4,960.35 m ²
Número de viviendas	43 viviendas	Número de viviendas	43 viviendas

De lo anterior se desprende que, no aumentan los potenciales constructivos (niveles ni superficie máxima de construcción) de conformidad con la solicitud de cambio de uso de suelo. De igual manera, no se pretenden realizar modificaciones al inmueble preexistente, el cual cuenta con un menor potencial constructivo que lo que tiene permitido, como se muestra a continuación:

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-025-2024

Superficies constructivas de conformidad con la zonificación aplicable H 5/30/A		Superficies constructivas de acuerdo al proyecto preexistente	
Superficie del predio	1,417.24 m ²	Superficie del predio	1,417.24 m ²
Desplante (70%)	992.07 m ²	Desplante (70%)	929.08 m ²
Área Libre (30%)	425.17m ²	Área Libre (30%)	488.16 m ²
Superficie máxima de construcción	4,960.35 m ²	Superficie máxima de construcción	2,303.74 m ²

Adicionalmente, en la iniciativa se menciona que al uso para oficina se destinó un espacio utilizable de 1,405.00 m², distribuidos de la siguiente manera: planta baja 410.00 m², planta alta 410.00 m² y planta nivel 2 con 585.00 m², además de contar con dos auditorios con una capacidad de 132 asistentes y una cafetería con 75.98 m², lo que representa un porcentaje del 60.99% de la superficie de construcción del proyecto.

Ahora bien, por cuanto hace a impactos generados por la iniciativa para modificación de uso del suelo, para efectos del análisis de los impactos se realizó un comparativo de la propuesta para **oficinas** de conformidad con la zonificación propuesta HM 5/30/A y para **vivienda** con la zonificación aplicable H 5/30/A; lo anterior de acuerdo al porcentaje de ocupación de la superficie máxima de construcción para vivienda del 60.99%, con la finalidad de ser lo más equitativo posible:

Usos de suelo	Superficie ocupada	Porcentajes	Superficie ocupada	Porcentajes
Vivienda H 5/30/A	2,303.74 m ²	100%	1405.00 m ²	60.99 %
Oficinas HM 5/30/A	43 viviendas	100%	26 viviendas	60.46 %

Vivienda con la zonificación aplicable H 5/30/A:

- De conformidad con la zonificación aplicable al caso H 5/30/A, para la utilización de una superficie correspondiente al 60.99%, se pueden desarrollar **26 viviendas**.
- De conformidad con datos del índice de habitante por vivienda es de 3.4 (Encuesta Intercensal 2015), lo que aplicado al proyecto objeto de análisis resulta en un total de 88.4 habitantes.
- Considerando el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de habitantes X 1.071 kg/día/hab (Inventario de Residuos Sólidos de la CDMX, 2021) y consumo de agua = No. de habitantes X 150 l/día/hab (SACMEX, 2022).
- Por lo que, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de 26 viviendas se obtuvo una generación diaria de 94.6764 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 13,260 litros de agua.

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-025-2024

Uso de oficinas de conformidad con la zonificación propuesta HM 5/30/A:

- De conformidad con la zonificación **HM 5/30/A** propuesta para el caso, se desprende que se podría destinar un área de **1,405.00 m²** para oficinas.
- Ahora bien, considerando el área a destinar, se determinó que el número empleados en oficinas, en relación con la superficie de construcción, 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 sería de **234.17 empleados**.
- Considerando el número de empleados se calculó la generación de residuos sólidos = (No. de empleados X 1.071 kg/día/empleado (SEDEMA, 2021) y consumo de agua = No. de 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, considerando los valores referidos en el numeral inmediato anterior, para el uso de oficinas en 1,405.00 m² y 234.17 empleados, se obtuvo una generación diaria de 250.796 kg de residuos sólidos y un consumo diario de 11,708.50 litros de agua.

De lo anterior, se concluye lo siguiente:

Uso de suelo	Aforo total	Residuos generados total kg x día	Consumo de agua total l x día
Consumos zonificación aplicable H 5/30/A:			
Habitacional (H 5/30/A) 26 viviendas	88.4 habitantes	94.6764 kg	13,260.00 litros
Consumos zonificación propuesta HM 5/30/A:			
Oficinas (HM 5/30/A) 234.17 empleados	234.17 empleados	250.7960 kg	11,708.50 litros

Considerando que la iniciativa que se opina pretende cambiar únicamente el uso de suelo para el aprovechamiento de oficinas, conllevaría una disminución del 11.70% en los consumos de agua respecto a lo establecido en la zonificación aplicable (Habitacional).

Ciudad de México, a 29 de enero de 2024.
PAOT-05-300/100-025-2024

5. Finalmente, es importante resaltar que la zonificación propuesta con la nomenclatura **HM/5/30/A** quedaría limitada en superficie máxima de construcción, niveles máximos de altura y a los usos de suelo de servicios básicos en oficinas y despachos, adicionando como permitido el uso de suelo para **Oficinas para alquiler, Oficinas y Despachos, Oficinas de organizaciones civiles, Oficinas de instituciones de asistencia, Servicios profesionales y de consultoría e Instituciones de asistencia pública**, en concordancia con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial, por lo que hay congruencia entre la zonificación y los usos de suelo pretendidos.

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/JARC/LBE/OAVL