

CIUDAD DE MÉXICO A 22 DE FEBRERO DE 2023



COORDINACIÓN DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS



00002382

FOLIO:

FECHA:

HORA:

RECIBÍÓ:

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

At'n

FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE LA CDMX,
II LEGISLATURA.

PRESENTE.

R/ Carpeta
y USB

**ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA
DE MODIFICACIÓN DE USO DEL SUELO**

C. CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU Y ALEJANDRO PEREZ LECUONA, DELEGADOS FIDUCIARIOS DE BANCA MIFEL S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL S.A, FIDEICOMISO 2083/2015, CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN BOSQUE DE RADIATAS # 32-5, COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS, ALCALDÍA CUAJIMALPA, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, TEL: 5521671795 Y CORREO ELECTRONICO mprisma@prodigy.net.mx.

POR MEDIO DEL PRESENTE DESEO INGRESAR INICIATIVA CIUDADANA PARA LA MODIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DEL PREDIO UBICADO EN AV. SAN JERONIMO NUM. 775, COLONIA SAN JERONIMO LIDICE, CP. 10110, ALCALDIA LA MAGDALENA CONTRERAS, EN LA CIUDAD DE MÉXICO EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 4,526.50 M2, Y UNA ZONIFICACIÓN ACTUAL HC/3/50/R (HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA), SE SOLICITA LA MODIFICACIÓN A HM/3/50 PARA LOS SIGUIENTES USOS OFICINAS, SERVICIOS DE ASISTENCIA DE CASA DE RETIRO PARA LA TERCERA EDAD, ASILOS, ALOJAMIENTO, HOTEL, DICHS USOS SE SOLICITA QUE SEAN APLICABLES A LOS 3 NIVELES S.N.B.

SIN MAS POR EL MOMENTO AGRADEZCO SU AMABLE ATENCION, QUEDO DE USTED PARA CUALQUIER ACLARACIÓN.

ATENTAMENTE

BANCA MIFEL, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL
Como Fiduciario
En el Fideicomiso 2083/2015
Representado por:

Lic. Alejandro Pérez Lecuona
Delegado Fiduciario "B"

Lic. Carmen Esperanza Granados Chiu
Delegada Fiduciario "B"

SAN JERÓNIMO 775

Propietario: Nombre: Banca Mifel, Sociedad Anónima, Fideicomiso 2083/2015

Domicilio: Calle Bosque de Radiatas N° 32-5, Colonia Bosques de las Lomas, Código Postal 05120, Alcaldía Cuajimalpa, CDMX.

Teléfonos y correo electrónico: 5521671795, mprisma@prodigy.net.mx

Ubicación

Calle: Avenida San Jerónimo 775

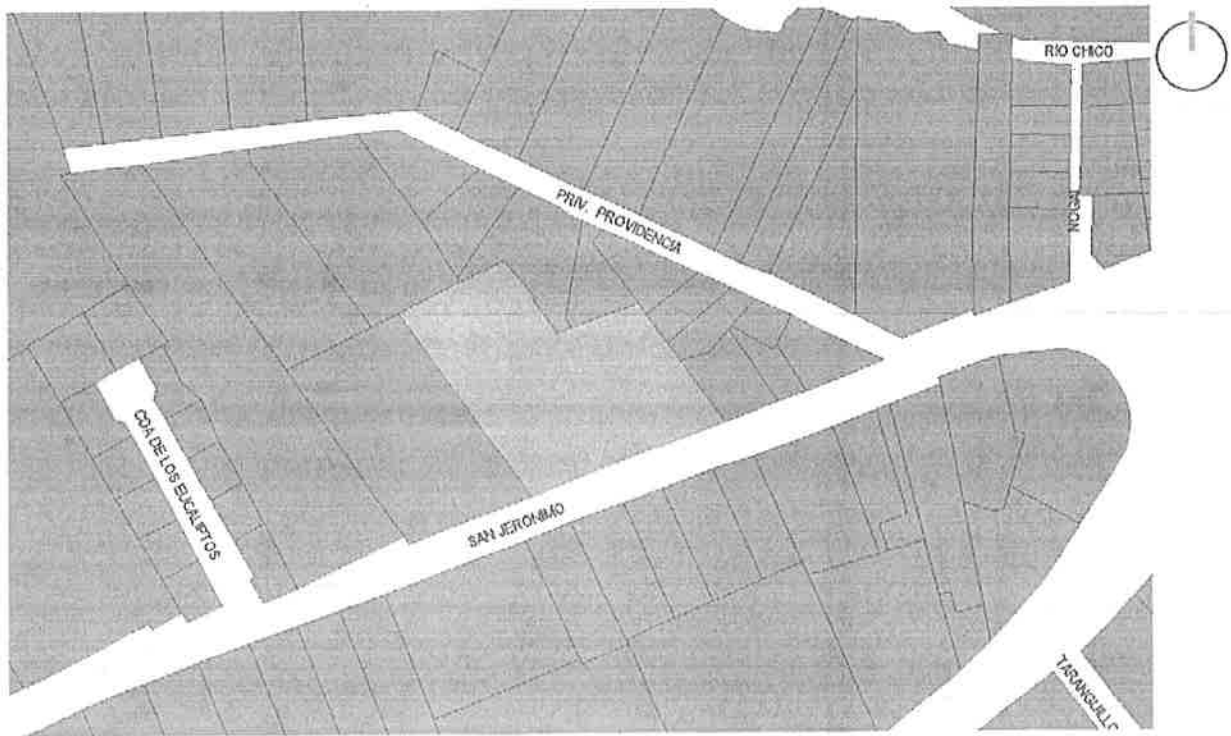
Colonia: San Jerónimo Lídice

C.P.: 10110

Alcaldía: La Magdalena Contreras, Ciudad de México.

Superficie del predio: 4,526.50 m²

Cuenta predial: 075-155-34-000-5



Uso proyectado: Oficinas

OBJETIVO DEL PROYECTO

Objetivo

El proyecto Edificio de Oficinas San Jerónimo 775, es un edificio desarrollado en 6,789.60 m² de construcción SNMB distribuido en 3 niveles, tiene una altura total de 17.03m la cual es permisible por el Certificado Único de Uso de Suelo que le otorga: HC/3/50/R con una superficie máxima de

construcción de 6,789.75 m²; BNMB en una construcción de 11,753.95 m² se proponen 3 niveles de sótanos y 1 de cisternas. El Edificio de Oficinas San Jerónimo 775 tiene una superficie total de construcción de 18,543.55 m².

El edificio se distribuye en un nivel de cisternas, tres niveles de sótanos y tres niveles de construcción SNMB.

Se identificó, en un área de 1 km a la redonda, el equipamiento, los servicios y la infraestructura con los que cuenta la zona donde se construirá el edificio, con el objetivo de conocer el sitio establecer los requerimientos para su correcto funcionamiento y proponer las medidas de integración y mitigación que faciliten la inserción del proyecto en el entorno e impulsen el desarrollo y crecimiento de la zona.

Referencias:

El predio tiene solo 1 frente que es la Avenida San Jerónimo.

Uso de Suelo considerado para el proyecto Usos y efecto:

HC/3/50/R: habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad restringida (1 vivienda por cada 500m² de superficie total de terreno).

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Área del predio 4,526.50 m²

Área de desplante 2,247.96 m² (49.66 %)

Área libre 2,278.54 m² (50.34 %)

Área construida cuantificable 6,789.60 m²

Área construida no cuantificable 11,753.95 m²

Área total construida 18,543.55 m²

Uso(s) Oficinas

Número de niveles SNMB 3

Número de niveles BNMB 3

Usos del anteproyecto: Oficinas

Tipo de obra: Nueva

• Zonificación aplicable al predio: HC/3/50/R

• Afectación de 3m según documento de alineamiento y número oficial sobre Av. San Jerónimo.

Lógica de este estudio:

• 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
Av. San Jerónimo 13.50m

NGO 7

2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento +1.50m)

2 (16.50m + 1.50m) = 36.00 m Altura permitida por NGO 7 Altura de proyecto 17.03 m.

ENTORNO DE INFLUENCIA

Colonia San Jerónimo Lídice:

La zona de influencia concentra usos de suelo de tipo habitacional, de actividades laborales y comerciales de diversa índole y de equipamiento.

La Avenida San Jerónimo se encuentra inmediatamente al sur del predio, sobre esta avenida transita transporte público y transporte particular que entra y sale del área de estudio.

En cuanto a las condiciones físicas del entorno, la Avenida San Jerónimo presenta una imagen urbana en la que se mezclan construcciones de pocos niveles como locales habitacionales, de servicios y comercios.

La Avenida San Jerónimo se encuentra en buenas condiciones, junto con las baquetas, algunas rampas y jardineras. Las calles secundarias que circundan al predio se encuentran en condiciones buenas tanto para los peatones como para el tránsito vehicular.

En las cercanías del predio en estudio existen sitios de concentración masiva como la Unidad Habitacional Independencia Oeste y Este y la Plaza Comercial San Jerónimo.

Relativo a sitios para atender emergencias, se cuenta con la Unidad de Medicina Familiar No. 22 del IMSS.

Determinación del Entorno de Influencia

- Se determinó el entorno de influencia considerando un diámetro de 1 Km.

Vialidades Primarias

- En el Entorno de Influencia se encuentra un Corredor Vial considerado como primario, así como dos considerados secundarios;

- Corredor Vial primario:

- Blvd. Adolfo López Mateos / Anillo Periférico Blvd. Adolfo Ruiz Cortines y su 2° piso.

- Corredores Viales secundarios:

- Av. San Jerónimo.

- Av. Contreras.

- El predio de estudio está sobre la Avenida San Jerónimo, sobre su paramento Sur.

Transporte Institucional

- Se detectó la presencia de:

-La Av. San Jerónimo, se encuentra inmediatamente al sur del predio, sobre esta avenida transita transporte público y transporte particular que entra y sale del área de estudio.

-La Av. Contreras, se encuentra al sur del predio, sobre esta avenida transita transporte público y particular que entra y sale del área de estudio.

-Blvd. Adolfo López Mateos, se encuentra al sur del predio, sobre este boulevard transita transporte público por su lateral y una importante cantidad de transporte particular que entra y sale del área de estudio.

Usos de Suelo Permitidos

- El predio se inserta en una zona considerada principalmente con uso de suelo habitacional, contando en menor cantidad con usos de suelo habitacional con comercio y equipamiento.

- Esta zona de estudio limita al noroeste con la Delegación Álvaro Obregón y al sureste con la Delegación Tlalpan.

Usos de Suelo Actuales

- Con el levantamiento de usos de suelo actuales se determina que en la zona se mezclan principalmente los usos habitacionales del tipo unifamiliar, plurifamiliar, con comercio y con servicios; uso de oficinas y equipamiento principalmente de centros comerciales.

Zonas Homogéneas

- Se determinan tres "Zonas Homogéneas" delimitadas por el Corredor Vial Blvd. Adolfo López Mateos / Anillo Periférico Blvd. Adolfo Ruiz Cortines y su 2° piso, la Av. San Jerónimo y la Av. Río Chico.

- La zona A esta al norte del predio, en esta área el mayor uso es habitacional multifamiliar del tipo vertical.

- La zona B es donde se ubica el predio, se distingue por la mezcla de diversos tipos de usos de suelo habitacional (unifamiliar, plurifamiliar, servicios, comercio) con oficinas y equipamiento principalmente educativo.

- La zona C esta al sureste del predio, cuenta principalmente con usos de suelo de equipamiento del tipo centro comercial y habitacional unifamiliar, con un perfil del tipo vertical.

Equipamiento y Servicios

- La zona está servida con áreas culturales, destacando la presencia de escuelas de diversos niveles y centros comerciales, así como oficinas, todos distribuidos en la totalidad de la zona de estudio.

También se cuenta un par de iglesias, una gasolinera y un centro de salud.

Espacios Abiertos

- Conformados por barrancos, se cuentan con dos en la zona de estudio.

Sitios de Concentración Masiva

- Dentro del Entorno de Influencia se encuentra sitios como la Unidad Habitacional Independencia Oeste y Este, la Plaza Comercial San Jerónimo y la Unidad de Medicina Familiar (UMF) No. 22 del IMSS.

Sitios de Emergencia

- Se ubicó un centro de salud: -Unidad de Medicina Familiar No. 22 del IMSS. (Tiempo aproximado de traslado 4 minutos).

	Memoria Descriptiva	Fecha:	FEBRERO/2023
		Memoria No.	1
ASUNTO:	“ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS AV. SAN JERÓNIMO 775” UBICACIÓN: AV. SAN JERÓNIMO NÚMERO 775, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE, C.P. 10200, DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CIUDAD DE MÉXICO.		

PROMOVENTE: BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 2083/2015.

GENERALIDADES:

Proyecto con uso de estacionamiento y oficinas que será ubicado en el predio ubicado en Av. San Jerónimo número 775, colonia San Jerónimo Lídice, C.P. 10200, Delegación La Magdalena Contreras, Ciudad de México.

El terreno cuenta con superficie de: **4,526.50 m²**, dentro del cual se pretende realizar la construcción de un proyecto con uso para estacionamiento y oficinas.

El proyecto objeto de la presente manifestación de impacto ambiental cuenta con una superficie de 4,526.50 m², una superficie de desplante de 2,212.24 m² que corresponde al 48.87% y un área libre de 2,314.26 m² que corresponde al 51.13%.

COLINDANCIAS:

- Al norte con propiedad privada, De la provincia 66, 30 y 38.
- Al sur con Avenida San Jerónimo.
- Al este con propiedad privada San Jerónimo 759 y De la providencia 20 y 78.
- Al oeste con propiedad privada San Jerónimo No. 785

ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES:

El proyecto cuenta con un acceso vehicular principal en la Av. San Jerónimo, este acceso cuenta con entrada y salida vehicular para los estacionamientos en los sótanos.

Por medio de este acceso es posible llegar a las rampas de entrada y salida que provienen de los sótanos de estacionamiento.

CRITERIO GENERAL DE DISEÑO.

El criterio de diseño del edificio está basado en una apariencia vanguardista que resulta de la eficiencia espacial en el sótano 1 con espacios rentables.

	Memoria Descriptiva	Fecha:	FEBRERO/2023
		Memoria No.	1
ASUNTO:	“ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS AV. SAN JERÓNIMO 775” UBICACIÓN: AV. SAN JERÓNIMO NÚMERO 775, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE, C.P. 10200, DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CIUDAD DE MÉXICO.		

A continuación se describe el proyecto según los niveles de piso terminado:

- *Planta de tratamiento, al centro del predio.* N.P.T. Planta Trat. – 15.70.
- *Cisternas, al centro del predio.* N.P.T. cisternas – 12.70.
- *Dos sótanos para estacionamientos.* N.P.T. sótano 2 Bajo – 9.544.
N.P.T. sótano 2 Alto – 7.47.
N.P.T. sótano 1 Bajo – 5.396..
N.P.T. sótano 1 Alto – 4.22.
- *Motor lobby y comercio.* N.P.T. Motor Lobby – 0.97.
- *Tres niveles para oficina.* N.P.T. Nivel 1. + 3.53.
N.P.T. Nivel 2. + 8.03.
N.P.T. Nivel 3. + 12.53.
- *Nivel Azotea.* N.P.T. Azotea. + 17-03

La estrategia básica de diseño consistió en aprovechar al máximo el potencial del terreno, de acuerdo a sus restricciones, para crear una solución inteligente y eficiente para un edificio de estacionamiento y oficinas.

El concepto arquitectónico del edificio, respondió a su ubicación en un terreno con vista completa hacia el frente.

DESCRIPCIÓN GENERAL.

El proyecto que se pretende desarrollar es una obra consistente para 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.

El proyecto contempla una instalación contra incendio ubicando gabinetes en cada nivel desde el cuarto de bombas hasta sótano 1.

Esta instalación está coordinada con un sistema de detección de incendio y alarma que permite dar aviso oportuno de cualquier eventualidad que amenace la integridad física de los ocupantes, tales como incendios o intrusiones ajenas al edificio.

	Memoria Descriptiva	Fecha:	FEBRERO/2023
		Memoria No.	1
ASUNTO:	“ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS AV. SAN JERÓNIMO 775” UBICACIÓN: AV. SAN JERÓNIMO NÚMERO 775, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE, C.P. 10200, DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CIUDAD DE MÉXICO.		

El edificio cuenta también con un sistema de automatización y control automático de varios subsistemas como por ejemplo los parámetros eléctricos, que son una herramienta fundamental para garantizar los sistemas de ahorro y uso eficiente de la energía, no solo eléctrica sino también en cantidades de agua helada, aire acondicionado, drenaje, agua potable y todos los servicios asociados al edificio.

Se cuenta con plantas de emergencia para respaldar servicios del edificio.

FACHADAS:

El edificio cuenta con una fachada principal al sur con frente hacia la Av. San Jerónimo.

DESCRIPCIÓN POR NIVEL

Sobre nivel de banqueteta:

Se contará con tres niveles, con una superficie de construcción de 6,565.97 m², distribuido de la siguiente manera.

- Nivel 1: con una superficie de 2,212.24 m², para uso de oficinas.
- Nivel 2: con una superficie de 2,200.09 m², para uso de oficinas.
- Nivel 3: con una superficie de 2,153.64 m², para uso de oficinas.

Bajo nivel de banqueteta.

Bajo nivel de banqueteta se tendrá una superficie total de construcción de 12,136.87 m², contara con 3 sótanos para 285 cajones de estacionamiento y una cisterna, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

- **Sótano 1:** con una superficie de construcción de 4,134.95 m² y cuenta con una capacidad para 64 cajones de estacionamiento, área para comercio, área de residuos, área para comedor de empleados, servicios, accesos y área de recepción.
- **Sótano 2:** con una superficie de construcción de 4,188.29 m² y cuenta con una capacidad de 121 cajones de estacionamiento.
- **Sótano 3:** con una superficie de construcción de 3,119.51 m² y cuenta con una capacidad de 100 cajones de estacionamiento.

	Memoria Descriptiva	Fecha:	FEBRERO/2023
		Memoria No.	1
ASUNTO:	“ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS AV. SAN JERÓNIMO 775” UBICACIÓN: AV. SAN JERÓNIMO NÚMERO 775, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE, C.P. 10200, DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CIUDAD DE MÉXICO.		

- **Cuarto de Cisterna** con una superficie de construcción de 694.12 m²compuesta por:

- Cisterna de agua potable dividida en dos celdas
- Un tanque de tormentas.
- Una cisterna de agua tratada
- Planta de tratamiento de aguas.
- Cuarto de bombas.
- Cuarto de maquinas.

Los niveles de sótanos se encuentran comunicados vehicularmente, por rampas con una pendiente máxima del 15%.

Para el acceso y salida hacia la Av. San Jerónimo, la comunicación vehicular es por medio de rampas con una pendiente máxima del 15%.

La comunicación peatonal entre estos niveles es a través de un grupo de cinco elevadores a los cuales se accede peatonalmente y por medio de una rampa las personas con discapacidad, se comunica también por medio de dos escaleras de emergencia presurizadas.

El elevador de carga llega a todos los niveles del edificio.

Todos los sótanos de estacionamiento cuentan con ventilación mecánica mediante ventiladores de inyección y extracción de aire conectados a ductos verticales.

Los niveles de sótanos se encuentran comunicados vehicularmente, por rampas, la comunicación peatonal entre estos niveles es a través de un grupo de dos elevadores al cual se accede peatonalmente y por medio de una rampa las personas con discapacidad, se comunica también por medio de una escalera de emergencia presurizada.

En resumen de la distribución de áreas del proyecto se presenta en la siguiente tabla:

	Memoria Descriptiva	Fecha:	FEBRERO/2023
		Memoria No.	1
ASUNTO:	“ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS AV. SAN JERÓNIMO 775” UBICACIÓN: AV. SAN JERÓNIMO NÚMERO 775, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE, C.P. 10200, DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CIUDAD DE MÉXICO.		

Tipo de superficie.	Metros cuadrados	Por ciento (%)
Superficie total del predio.	4,526.50	100
Superficie de desplante ¹	2,212.24	48.87
Superficie libre	2,314.26	51.13
Área por construir B.N.B		
Sótano 1	4,134.95	
Sótano 2	4,188.29	
Sótano 3	3,119.51	
Cisterna	694.12	
Total	12,136.87	
Área por construir S.N.B		
Nivel 1	2,212.24	
Nivel 2	2,200.09	
Nivel 3	2,153.64	
Total	6,565.97	
Área total de construcción	18,702.84	
Superficie distinta a estacionamiento para efectos del artículo 300 del Código Fiscal.	7,676.37	
Área de vialidades o de infraestructura.	0	
Área de donación en su caso.	0	
Área de construcción existente.	0	
Volumen de excavaciones. (m ³)	64,910.01 m ³	
Volumen de demolición, en su caso ² .	0	
No. de cajones de estacionamiento.	285	

Tabla 1.- Cuadro resumen de distribución de áreas del proyecto.

¹ La máxima sombra de superficie menos la superficie total del predio.

² Volumen que se compone por la demolición de un cuarto de residuos y parte del área de juegos en el predio Av. San Jerónimo 769 y por el retiro de la cubierta de asfalto de los predios Av. San Jerónimo 765 y 769.

	Memoria Descriptiva	Fecha:	FEBRERO/2023
		Memoria No.	1
ASUNTO:	“ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS AV. SAN JERÓNIMO 775” UBICACIÓN: AV. SAN JERÓNIMO NÚMERO 775, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE, C.P. 10200, DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CIUDAD DE MÉXICO.		

CONCEPTO	BAJO NIVEL DE BANQUETA	SOBRE NIVEL DE BANQUETA	TOTAL
Uso comercial	416.28	0	416.28 m ²
Uso Oficina.	0	6,565.97	6,565.97 m ²
Uso de Estacionamiento.	11,026.47	0	11,026.47 m ²
Cisternas	694.12		694.12 m ²
TOTAL	12,136.87 m²	6,565.97m²	18,702.84 m²

Tabla 2.- Cuadro resumen de la distribución de áreas del proyecto por nivel.

DISTRIBUCIÓN DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO				
NIVEL	CAJONES GRANDES	CAJONES CHICOS	CAJONES DISCAPACITADOS	TOTAL
Sótano 1 (B.N.B)	42	18	4	64
Sótano 2 (B.N.B)	98	17	6	121
Sótano 3 (B.N.B)	85	13	2	100
Total	225	48	12	285

Tabla 3.- Cuadro resumen de la distribución de cajones de estacionamiento por nivel.

ZONIFICACIÓN.

De acuerdo al programa Delegacional Urbano vigente para DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS publicado en la Gaceta Oficial del Distrito federal el día 28 de Enero de 2005, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades determina que el predio o inmueble de referencia aplica la zonificación HC/3/50/R (Habitacional con comercio, hasta 3 niveles máximos de construcción con 50% mínimo de área libre, y densidad restringido a 1 vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno.

	Memoria Descriptiva	Fecha:	FEBRERO/2023
		Memoria No.	1
ASUNTO:	“ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS AV. SAN JERÓNIMO 775” UBICACIÓN: AV. SAN JERÓNIMO NÚMERO 775, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE, C.P. 10200, DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CIUDAD DE MÉXICO.		

PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO Y PROTECCIÓN A COLINDANCIAS.

A continuación, se propone un proceso constructivo para la ejecución de la excavación y construcción de la cimentación recomendada del estudio de mecánica de suelos del proyecto.

Trabajos previos generales.

Deberá efectuarse una limpieza general del predio, demoliendo todas las estructuras que existan, desalojando los restos de cimentaciones antiguas.

Una vez demolidas todas las cimentaciones antiguas, se nivelará el terreno para la circulación de maquinaria y/o camiones de volteo.

Una vez efectuada la limpieza y nivelación del predio, deberá verificarse el trazo del proyecto contra el proyecto definitivo, trazando ejes y colocando referencias, así como el nivel 0.00.

Conviene efectuar calas de exploración al “paño” de las vialidades colindantes, para detectar, posibles instalaciones como luz, agua, teléfono, etc. que hayan sido colocadas, invadiendo el predio, complementadas con un estudio de Georadar en toda la periferia, que garantice el conocimiento del trazo y profundidad, de todas las tuberías y/o líneas eléctricas.

Se instrumentarán las vialidades colindantes que rodean al predio para verificar que la excavación se realice dentro de la seguridad proyectada, así como para advertir el desarrollo de condiciones de inestabilidad, y obtener información básica del comportamiento del suelo.

Mediante la instrumentación se observará el comportamiento de la masa del suelo en la que se efectuará la excavación determinado la evolución con el tiempo de las deformaciones verticales y horizontales, en los puntos más representativos de la masa de suelo.

La instrumentación se implementará colocando:

- a) Un banco de nivel maestro que deberá ser colocado fuera del área de influencia del proyecto.
- b) Marcas de nivel en las paredes de las construcciones vecinas y banquetas de vialidad.
- c) Puntos superficiales en todo el perímetro del muro, para definir líneas de colimación, (al menos dos líneas de colimación).
- d) Marcas reflejantes en al menos el 50% de las anclas para verificar su posible movimiento en cualquier dirección.

	Memoria Descriptiva	Fecha:	FEBRERO/2023
		Memoria No.	1
ASUNTO:	“ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS AV. SAN JERÓNIMO 775” UBICACIÓN: AV. SAN JERÓNIMO NÚMERO 775, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE, C.P. 10200, DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CIUDAD DE MÉXICO.		

Las nivelaciones deberán ser obtenidas durante todo el proceso de excavación y construcción del proyecto.

Deberá instalarse anuncios que adviertan la existencia de una excavación profunda y colocarse un tapial adecuado para evitar accidentes.

Para este momento deberá ya tenerse un Levantamiento Notarizado de todas las estructuras colindantes, para tener un antecedente legal ante cualquier reclamo.

Deberán seguirse todas las normas de seguridad que indica el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en material de protección civil y protección a colindancias.

Excavación.

El proceso de excavación y anclaje aquí descrito, deberá ser discutido con el excavador, la contratista que ejecute el anclaje y la Residencia de Obra, para afinar lo que a continuación se menciona:

- a) Se sugiere que la excavación comience por la parte más alta y trasera del predio, para dar espacio a la maquinaria que perforará y construirá la primera línea de anclaje.
- b) Es solo en éste primer “cinturón” de anclas que se deberá excavar con bermas alternas, debido a que es la parte en la cual existen rellenos superficiales o cimentaciones vecinas, que deben irse protegiendo.
- c) Aquí es donde es primordial tener la ubicación exacta de todas las instalaciones perimetrales al predio, para que no sean dañadas con la perforación de las anclas, Estudio de Georadar.
- d) Las bermas alternas perimetrales deberán perfilarse dejando una “corona” de 1 m de ancho y talud 0.5:1 (horizontal-vertical) para ir abriendo tramos alternos (uno si y dos no en un ancho de 3 m), e ir construyendo el muro de concreto armado y el sistema de anclaje correspondiente.
- e) Una vez que los tramos alternos ya se encuentren colados y anclados, se abrirán los tramos restantes para concluir con la construcción del primer cinturón de anclas.
- f) Es en esta etapa que se valorará el empleo de anclas en relleno, para sujetar tramos de suelo muy suelto, en caso de aparecer.
- g) La supervisión de mecánica de suelos deberá definir desde esta etapa, la ubicación de los drenes, ya sea de contacto (tubos de 30 o 40 cm de largo, de 2” de diámetro que conectan el suelo con el exterior, colocados a cada 3 x 3 m, en “tresbolillo”) o drenes activos

	Memoria Descriptiva	Fecha:	FEBRERO/2023
		Memoria No.	1
ASUNTO:	“ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS AV. SAN JERÓNIMO 775” UBICACIÓN: AV. SAN JERÓNIMO NÚMERO 775, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE, C.P. 10200, DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CIUDAD DE MÉXICO.		

(perforaciones de 5 m de longitud en diámetro 3" forrados con malla-tela, inclinados 10° de atrás hacia delante).

h) Las anclas de los primeros dos "cinturones" de cada tablero de anclaje, se tensarán al 50 % de su capacidad de proyecto para no causar un daño por extrusión en la superficie de las bardas o calles aledañas.

i) Las anclas se podrán llevar a su capacidad total, si ya se tienen el total de los muros construidos en estos dos "cinturones".

j) Las dimensiones de la excavación en esta primera etapa, permitirán ir dejando una rampa de acceso y salida en la parte baja de la excavación, previa construcción del anclaje y muro de concreto armado.

k) En este proceso se logrará tener en toda la periferia el sistema de anclaje, reaccionando contra el muro definitivo del proyecto, construido en su primera mitad de espesor.

l) Deberá tenerse por lo tanto un control topográfico adecuado en toda la periferia del predio y las estructuras colindantes.

m) Una vez que se hayan construido todos los tableros, según haya espacio por la rampa y se haya llegado al nivel de máxima excavación, se excavará la zapata perimetral de los muros de contención y se comenzará la excavación de las zapatas para ligarlas a las zapatas corridas por medio de las contra-trabes correspondientes, solo si es necesario.

n) Una vez construidas las zapatas centrales, se construirá la zapata perimetral del proyecto, la cual no recibirá cargas todavía, ya que el sistema de anclaje está trabajando al 100% de su capacidad.

o) A partir de este momento, se vendrán construyendo las columnas, trabes y losas de los sótanos, construyendo el complemento del muro perimetral, ahogando en ésta segunda capa de concreto, las anclas, nivel por nivel de abajo hacia arriba.

p) Conforme se vaya avanzando con la obra civil, se vendrá retirando la rampa de acceso, traspaleando con dos o tres máquinas, permitiendo que también se vengán construyendo las anclas restantes.

q) En esta etapa es donde debe reforzarse los equipos de anclaje para no dejar desprotegidos tramos grandes sin anclar.

r) Esta excavación deberá respetar los tiempos de las máquinas que están construyendo las anclas y dejar en la periferia, según en nivel en que se encuentre la maquinaria, bermas

	Memoria Descriptiva	Fecha:	FEBRERO/2023
		Memoria No.	1
ASUNTO:	“ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS AV. SAN JERÓNIMO 775” UBICACIÓN: AV. SAN JERÓNIMO NÚMERO 775, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE, C.P. 10200, DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CIUDAD DE MÉXICO.		

perimetrales con un talud del orden de 0.5:1 (horizontal-vertical) para desde ahí perforar las anclas.

s) El sistema de piso del último sótano, podrá ser resuelto por medio de un firme armado, toda vez que deberá quedar apoyada en materiales firmes de los Depósitos de Lomas y se sugiere sean construidos al final de la construcción de toda la obra negra.

Construcción de zapatas.

Las zapatas deberán ser excavadas estrictamente a su dimensión de proyecto y construidas desde el nivel de piso terminado del sótano más bajo, excavadas con herramienta neumática, coladas al nivel de proyecto para que se ligen inmediatamente a los dados y contra-trabes de cimentación, siguiendo las siguientes recomendaciones:

Se deberá efectuar el trazo topográfico para ubicar cada zapata, conforme la geometría indicada en el plano estructural.

La excavación y afine a mano de las zapatas deberá ser efectuada por personal habituado a ese tipo de trabajo, con el equipo de seguridad que indican las normas de protección civil.

El desplante de cada zapata llegará hasta la profundidad de proyecto y será aceptada por la supervisión de mecánica de suelos en obra.

Aceptada la profundidad de desplante por la supervisión de mecánica de suelos en obra, se tenderá plantilla, se armará garantizar el recubrimiento del acero y se colará

Nivelaciones y mejoramientos.

Deberá llevarse un control de los movimientos de la estructura durante todo el periodo de construcción; para eso se efectuarán nivelaciones periódicas y se instalarán:

a) Referencias superficiales en la banqueteta.

b) Banco de nivel fuera del área de la excavación.

La excavación no deberá permanecer abiertas más que lo estrictamente necesario para el colado de la plantilla y cimentación.